

Bestemmingsplan Hoek Graaf van Egmondstraat /  
Pad van Jongejan  
Gemeente Oud-Beijerland  
Vastgesteld





**Bestemmingsplan Hoek Graaf van Egmondstraat /  
Pad van Jongejan  
Gemeente Oud-Beijerland  
Vastgesteld**

Rapportnummer:	211x04931.066914_1_6
Datum:	Mei 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	VOF Graaf van Egmondstraat Oud-Beijerland
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Grietje Pepping,
Concept:	Oktober 2011
Voorontwerp:	November 2011
Ontwerp:	December 2012
Vaststelling:	14 mei 2013
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	5
<b>DEEL A – PLANOPZET</b>	<b>7</b>
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>9</b>
2.1 Beschrijving huidige situatie en omgeving	9
2.2 Nieuwe situatie	9
<b>3. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>11</b>
3.1 Algemeen	11
3.2 Verbeelding	11
3.3 Regels	11
3.4 Bestemmingen	11
<b>DEEL B – VERANTWOORDING</b>	<b>15</b>
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>17</b>
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	22
4.4 Gemeentelijk beleid	25
<b>5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN</b>	<b>29</b>
5.1 Volkshuisvestiging	29
5.2 Stedenbouwkundige inpassing	29
5.3 Verkeer en parkeren	31

<b>6. MILIEU EN WAARDEN</b>	<b>35</b>
6.1 Bodem	35
6.2 Geluid	36
6.3 Bedrijven en milieuzonering	37
6.4 Externe veiligheid	40
6.5 Luchtkwaliteit	40
6.6 Water	40
6.7 Archeologie	42
6.8 Flora en fauna	44

<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>47</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	47
7.2 Handhaving	48
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Uitgangspunten Verkeer – BRO
- Bijlage 2: Onderzoeksrapportage Bodem– Milec
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek – K+
- Bijlage 4: Quick-scan Externe Veiligheid – BRO
- Bijlage 5: Onderzoeksrapportage Archeologie– ARC
- Bijlage 6: Quick-scan Flora en Fauna – BRO
- Bijlage 7: Rapportage vleermuisonderzoek – STARO
- Bijlage 8: Verslag inspraak en vooroverleg
- Bijlage 9 : Besluit Hogere Grenswaarde



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De planlocatie is in de Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO) benoemd als potentieel ontwikkelproject aan de Graaf van Egmondstraat in de wijk Croonenburgh. De ontwikkeling van deze locatie hangt nauw samen met de ontwikkeling van het IVDO-project De Gravin. De bestaande functies in het gebied worden verplaatst naar elders en de vrijkomende locatie leent zich voor een herinvulling met woningbouw.

De gemeente Oud-Beijerland heeft deze gedachte omarmd en heeft in beginsel haar medewerking verleend mits enerzijds rekening wordt gehouden met de door de gemeentelijke stedenbouwkundige opgestelde ruimtelijke, programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en anderzijds het plan vanuit milieuhygiënisch oogpunt in voldoende mate haalbaar is.

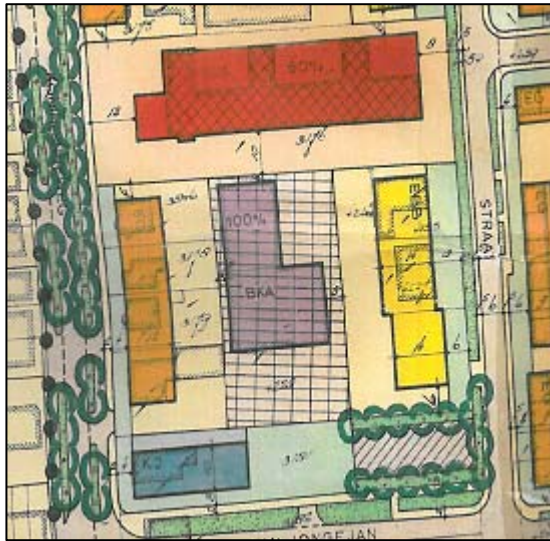
Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een herontwikkeling naar woningbouw echter niet mogelijk. Om de ontwikkeling juridisch - planologisch mogelijk te maken is gekozen voor een bestemmingsplanherziening.

## 1.2 Situering plangebied

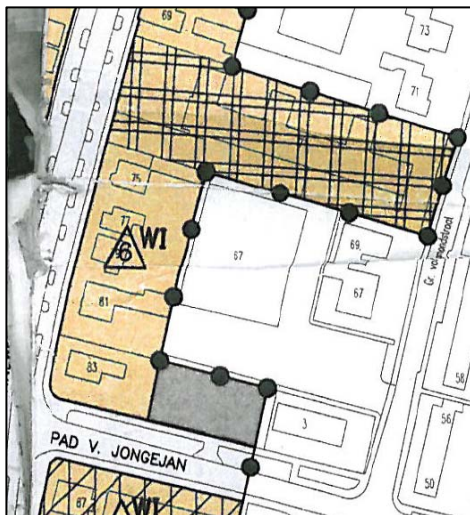
Het plangebied is gelegen in het centrum van Oud-Beijerland tussen de Graaf van Egmondstraat, het Pad van Jongejan en de Koninginneweg (lokaal bekend als de C1000-locatie), en omvat mede de locatie van de Willem van Oranje-school en het voormalige GGD-gebouw. Het te ontwikkelen gebied is weergegeven in figuur 1. Het plangebied omvat naast het te ontwikkelen gebied eveneens het perceel Koninginneweg 83.



Figuur 1: ligging het te ontwikkelen gebied.



Figuur 2: uitsnede Bestemmingsplan Oost.



Figuur 3: uitsnede Bestemmingsplan Centrum.

Ter plaatse vigeren de volgende bestemmingen volgens bestemmingsplan 'Centrum':

- 'Woongebied I (WI)', onder meer bedoeld voor woningen in al dan niet gestapelde vorm en ambachtelijke en lichthinderlijke bedrijven.
- In het noordelijk deel van het plangebied is gebruik/realisatie voor 'Maatschappelijke doeleinden' toegestaan. Hiermee zijn de volgende voorzieningen mogelijk gemaakt: religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociale en culturele voorzieningen, (semi-) overheidsinstellingen, (para)medische voorzieningen en bij de genoemde voorzieningen behorende ondergeschikte detailhandel. De maximale goothoogte is 6 meter.

- 'Parkeerterrein', bedoeld voor gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, toegangswegen, voetpaden en groenvoorzieningen.

Ter plaatse vigeren de volgende bestemmingen volgens bestemmingsplan 'Oost':

- 'Eengezinshuizen, bungalows klasse B met bijbehorende erven (EBB)', bedoeld voor woningen met bijbehorende bijgebouwen. Hierbij mogen de woningen uitsluitend vrijstaand of in blokken van twee aaneengesloten eengezinswoningen in één laag worden gebouwd. De maximale goothoogte is 3,5 meter.
- 'Voor- of zijtuin, open erf', bedoeld voor tuin, gazon of toegangspad met daarbij behorende andere bouwwerken.
- 'Weg, voetpad of plein, parkeerterrein en/of parkeerstrook', bedoeld voor straten, trottoirs, pleinen en parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen met daarbij behorende gebouwtjes.

Ter plaatse vigeert de volgende bestemming volgens bestemmingsplan 'Oost 1<sup>e</sup> herziening':

- 'winkels klasse A, met bijbehorende erven (WA)', bedoeld voor winkels met de daarbij behorende kantoor- en magazijnruimte, andere bouwwerken en open terreinen.

De beoogde realisatie van woningen past niet geheel binnen de vigerende bestemmingen. Immers, het plan beoogt woningen te realiseren binnen de begrenzingen van 'Winkels klasse A' en van 'Parkeerterrein' en van 'Weg, voetpad of plein, parkeerterrein en/of parkeerstrook'.

### **Conclusie**

Op grond van de vigerende bestemmingen is het slechts ten dele toegestaan om woningen op de planlocatie te realiseren.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting op het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

### **Deel A – Planopzet**

Dit deel bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van de toekomstige situatie: het profiel, de aansluitingen en de te nemen inrichtingsmaatregelen. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet toegelicht. Om een indruk te krijgen van wat er met het plan wordt beoogd en hoe de plankaart en de regels hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit deel voldoende.

## **Deel B – Verantwoording**

Deel B geeft achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzes. In dit deel worden onder meer het beleidskader en de onderzoeksgegevens beschreven. Verder komen het vooroverleg en de inspraak aan de orde.

## **DEEL A – PLANOPZET**



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Beschrijving huidige situatie en omgeving

#### Plangebied

De ontwikkellocatie bevindt zich in de wijk Croonenburgh en betreft de kavels van de voormalige Willem van Oranje-school, het voormalige pand van de GGD, de C1000-supermarkt (welke zal verhuizen naar de Beneden Oostdijk) en een bestaande parkeerplaats. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de Koninginneweg en bestaande woningen, aan de zuidzijde door het Pad van Jongejan en aan de oostzijde door de Graaf van Egmondstraat en twee bestaande woningen. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door het voormalige tuincentrum "Forsythia".

Met uitzondering van enkele opgaande groenstructuren bestaat het terrein uit verharde structuren. Binnen het plangebied zullen de C1000-supermarkt, de Willem van Oranje-school en het voormalige GGD-gebouw afgebroken worden.

#### Omgeving

Het plangebied ligt in de Croonenburghwijk. Deze wijk dateert van eind jaren '60, begin jaren '70 en ligt tegen het centrum van Oud-Beijerland aan. De wijk heeft een supermarkt en twee basisscholen. Een deel van de wijk is in eigendom bij HW Wonen die de afgelopen jaren onderhoud en verbetering aan de woningen heeft gepleegd. Het woonzorgcomplex 'De Gravin' met daarin opgenomen de nieuwe vestiging van de C1000 is op dit moment in aanbouw. De directe omgeving van de nieuwe te ontwikkelen locatie bestaat uit laagbouw, bestaande uit voornamelijk grondgebonden woningen met één of twee lagen met kap of één laag met platte daken. Groene elementen zijn aanwezig in de vorm van voor- en achtertuinen. De wijk wordt niet gekenmerkt door veel groene elementen en/of speelgelegenheden.

### 2.2 Nieuwe situatie

In 2012 verhuist de C1000-supermarkt van de Graaf van Egmondstraat naar een nieuwe locatie in de gemeente. Ook de voormalige dependance van CSG Willem van Oranje-school en het GGD-gebouw zullen gesloopt worden en verdwijnen. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld, hierna genoemd de Hoek Graaf van Egmondstraat / Pad van Jongejan-locatie.

#### Stedenbouwkundig plan

In de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundige plan voor de Hoek Graaf van Egmondstraat / Pad van Jongejan-locatie te zien. Het geeft aan waar woningen,

straten en groen komen. In het plangebied komen 25 grondgebonden koopwoningen voor verschillende doelgroepen, te weten:

- starterswoningen;
- geschakelde woningen voor doorstromers;
- vrijstaand geschakelde woningen voor doorstromers;
- patiowoningen voor 55-plussers.

Daarnaast wordt aan het Pad van Jongejan een groter bijgebouw mogelijk gemaakt. Dit bijgebouw komt te behoren bij de woning aan de Koninginneweg 83.

Het grootste deel van de woningen is gesitueerd aan een nieuwe woonstraat die het plangebied ontsluit op de Graaf van Egmondstraat en het Pad van Jongejan. In de parkeerbehoefte ten behoeve van de woningen is voorzien door middel van parkeervoorzieningen op eigen terrein en parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Een meer uitgebreide beschrijving van het stedenbouwkundig plan komt aan bod in Hoofdstuk 5.



Figuur 4: stedenbouwkundig plan Hoek Graaf van Egmondstraat / Pad van Jongejan-locatie (voorlopig ontwerp 04-01-2011).



## 3. JURIDISCHE TOELICHTING

### 3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Hoek Graaf van Egmondstraat / Pad van Jongejan" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

### 3.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Op de verbeelding zijn tevens aspecten opgenomen die juridisch gezien geen enkele betekenis hebben, zij zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens en de ondergrond).

### 3.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken, zoals "de wijze van meten";
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksregels en een aantal min of meer standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotbepaling.

### 3.4 Bestemmingen

De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik van de nieuwe functies. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: "Groen", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen".

### *Groen*

Binnen de bestemming "Groen" zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, beeldende kunst, evenementen, waterlopen en waterpartijen en nutsvoorzieningen toegestaan. De bouwhoogte en oppervlakte van nutsvoorzieningen mogen niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 15 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, m.u.v. lichtmasten, waarvan de hoogte 6 meter mag bedragen.

### *Verkeer - verblijfsgebied*

In het gebied zijn een weg, parkeergelegenheid en ondergeschikt groen (perken, hagen, e.d.) geprojecteerd. Niet alleen wegen hebben deze bestemming, ook andere openbare gronden die in eerste instantie een verblijfsfunctie hebben, zijn onder deze bestemming ondergebracht. Op de gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een hoogte van 6 meter.

### *Wonen*

De bestemming Wonen is toegekend aan die gronden waarop ingevolge dit bestemmingsplan direct woningen kunnen worden gebouwd. Daarbij is in de regels en op de verbeelding onderscheid gemaakt in een viertal aanduidingen:

- Aaneengebouwd: op gronden met deze aanduiding mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden opgericht;
- Twee-aan-een: op gronden met deze aanduiding mogen uitsluitend twee-aan-een gebouwde woningen worden gebouwd en mogen aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- Vrijstaand geschakeld: vrijstaande woningen mogen aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden;
- Specifieke bouwaanduiding – patio: op de gronden met deze aanduiding mogen uitsluitend patiowoningen worden gebouwd.

In de regels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, erfbebouwing op het zij- en achtererf en erfbebouwing op het voorerf. De hoofdgebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Daar waar een bebouwingspercentage is opgenomen, geldt dat het bouwvlak voor dat percentage bebouwd mag worden. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mag hoofdbebouwing slechts één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. Daarnaast is bij de patiowoningen op een gedeelte binnen het bouwvlak geen dakconstructie toegestaan. Op die gronden kan het bovenste gedeelte van de voorgevel doorlopen boven de parkeerplaats. Om flexibiliteit in het plan te waarborgen en de posities van de gedeelten zonder dakconstructie niet exact vast te leggen is een zone opgenomen waarbinnen per patiowoning ten minste 20 m<sup>2</sup> gevrijwaard dient te blijven van een dakconstructie. Verder staan de goot- en bouwhoogtes op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast mag de hoogte van de erf- en terreinafscheidingen op het voorerf niet meer bedragen dan 1 meter.

Op het zij- en achtererf (3 meter achter het verlengde van de voorgevel) mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', zijn geen bijgebouwen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn ter plaats van die aanduiding wel toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen, omdat op die manier de parkeervoorzieningen op eigen terrein gewaarborgd blijven.

Voor het perceel Koninginneweg 83 is een specifieke regeling voor erfbebouwing opgenomen waardoor er aan de zijde van de nieuwbouwontwikkeling een goede stedenbouwkundige afronding in de vorm van een bijgebouw (met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 8 meter) kan worden gerealiseerd. Omdat hiermee het maximum aan bijgebouwen binnen een woonbestemming wordt overschreden, is een specifieke regeling van toepassing.



## **DEEL B – VERANTWOORDING**



## 4. BELEIDSKADER

Zowel op rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau zijn diverse beleidsnota's verschenen die kaderstellend zijn voor ontwikkelingen in het gebied. Dit hoofdstuk beschrijft de voor de ontwikkeling relevante ruimtelijke beleidskaders en toetst in hoeverre de ontwikkeling past in het geldende beleid van Rijk, provincie en gemeente.

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en AMvB Ruimtelijke ordening**

Het Rijk heeft haar beleid ten aanzien van infrastructuur en ruimtelijke ordening vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en daarmee samenhangende algemene regels: de AMvB Ruimte. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

#### *Doelen*

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

#### *Nationale belangen*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied zijn de volgende bepalingen relevant.

Beleidsdoel:	van toepassing op plangebied?
1. een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. In dit kader blijft het Rijk gebiedsgerichte afspraken maken met de stedelijke regio's (zoals Rotterdam) over de programmering van verstedelijking (woningbouw), zowel kwantitatief als kwalitatief	ja, Oud-Beijerland draagt bij aan het vestigingsklimaat van de stedelijke regio Rotterdam
5. een robuust hoofd netwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen	ja, de mogelijke aanleg van de A4. Dit heeft (vooralsnog) geen gevolgen voor het plangebied
8. verbeteren milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheid.	ja, een meer milieubelastende functie (supermarkt, school) maakt plaats voor een minder belastende (woningbouw).
13. zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen	ja

Overige nationale belangen zijn niet relevant voor het plangebied, doordat de objecten en structuren relatief ver van het plangebied liggen.

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De ontwikkeling van de woningen kan gezien worden als het hergebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'<sup>1</sup>

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het is één integrale, ruimtelijke visie voor heel Zuid-Holland, waarin de provincie haar visie geeft voor 2020 en een doorkijk naar 2040. De kern van Visie op Zuid-

<sup>1</sup> Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en Verordening Ruimte, vastgesteld d.d. 2 juli 2010, Eerste herziening structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en Verordening Ruimte, vastgesteld d.d. 23 februari 2011



Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland.

Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In figuur 4.1 is een kaartfragment opgenomen van de functiekaart van de structuurvisie. In dit fragment is het plangebied opgenomen (rode cirkel).



Figuur 4.1 Fragment functiekaart provinciale structuurvisie

Het plangebied ligt in het bestaande dorpsgebied en binnen de bebouwingscontour van Oud-Beijerland. De provinciale structuurvisie heeft een hoog abstractieniveau en doet geen specifieke uitspraken over de ontwikkelingsrichtingen van het plangebied.

### Verordening Ruimte

Om haar provinciale belangen op een goede wijze te kunnen beschermen heeft de provincie een verordening (Verordening Ruimte) opgesteld. Deze verordening bevat regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Daarnaast is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang.

Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

De in deze verordening opgenomen regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn artikel 2 (Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren en voor het gebied aansluitend aan de bebouwingscontouren) en artikel 6 (Regionale afstemming en toepassing SER-ladder) van toepassing. Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour. Daarmee wordt voldaan aan artikel 2 van de ruimtelijke verordening. Artikel 6 voegt hieraan toe dat verstedelijking voor woningbouw is toegestaan mits het woningbouwprogramma in overeenstemming is met migratiesaldo nul. Het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oud-Beijerland voldoet aan deze bepaling.

### **Provinciale Woonvisie 2011-2020**

De woningmarkt en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming is nagenoeg tot stilstand gekomen. Woningen staan langer te koop en prijzen dalen. De financiële crisis met de daarop volgende economische recessie hebben een grote impact op het functioneren van de woningmarkt. Ondanks de crisis is er tot 2010 nog doorgebouwd, doordat projecten nog in ontwikkeling waren. Aan de vraagkant is de kwaliteitscomponent van groter belang geworden. Aan de productiekant ontstaan momenteel nieuwe coalities onder marktpartijen, soms ook in samenwerking met overheden. Deze coalities zijn er enerzijds op gericht om de woningmarkt weer op gang te krijgen, anderzijds om kwaliteit te verbeteren en kosten te verlagen. De veranderde context en de conclusie dat sommige veranderingen structureel zijn, zijn voor de provincie aanleiding geweest om de Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen. In verband hiermede hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 oktober 2011 een nieuwe Woonvisie 2011- 2020 vastgesteld.

Deze visie is een basis voor nieuwe afspraken op provinciaal en (inter)regionaal niveau. In samenspraak met alle partijen op de woningmarkt moet dit leiden tot een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma met nieuwe samenwerkingsvormen en vernieuwd vertrouwen in elkaar. In regionale woonvisies wordt de provinciale Woonvisie verder ingevuld en uitgewerkt door de regio's.

Met de regio's zijn per gebied afspraken gemaakt over de verstedelijkingsopgaven voor o.a. de Zuid-Hollandse Delta. Voor de gemeente Oud-Beijerland geldt dat het programma uitgaat van migratiesaldo nul. In de Hoeksche Waard geldt migratiesaldo nul. Dit betekent dat er een evenwicht is tussen de immi- en emigratie van en naar de Hoeksche Waard. Doel van het migratiesaldo is om een onbegrensde groei van het aantal woningen in de regio tegen te gaan. De keuze voor herstructurering-

slocaties en woningbouwlocaties is gestructureerd in het "Afwegingskader Woningbouw" (een vorm van SER-ladder) waarbij de laatste stap, 'wijzig de contouren', in principe niet aan de orde is:

- Benut de bestaande voorraad. Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad. Daarbij moet ook worden gekeken naar oplossingen in monumenten en leegstaande kantoren;
- Transformeer de bestaande voorraad, waardoor woonmilieus beter in balans raken;
- Voeg nieuwbouw toe, waardoor woonmilieus beter in balans raken, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden (Bouwen binnen bestaande stedelijk en dorps gebied: 80-20 binnen de Zuidvleugel en 50-50 in overig Zuid-Holland. Binnen de Zuidvleugel is gekozen is om deze woningen in hoge dichtheid rondom StedenbaanPlus locaties te concentreren);
- Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa in stedelijk gebied in de Zuidvleugel, of als aanvulling van kritische massa (i.e. aan de bestaande bebouwing/ kern) met het oog op behoud van voorzieningen in het landelijke gebied, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden;
- Wijzig de contouren.

De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Passend betekent dat:

- Voldoende woningen aansluiten bij de sociaaleconomische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
- Woonmilieus passen bij de wensen van bewoners, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;
- Woningen en woonmilieus duurzaam (People, Planet, Profit) zijn, nu en in de toekomst;
- Woonmilieus passen binnen de ruimtelijke visie.

Met dat uitgangspunt in het achterhoofd zijn vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 25 woningen mogelijk. Het bouwplan is in overeenstemming met de in de Provinciale Woonvisie vastgestelde uitgangspunten en het afwegingsschema woningbouw. De keuze om op deze binnenstedelijke locatie een herontwikkeling met woningbouw te doen is vanuit de ruimtelijke en functionele structuur een logische. Immers, na verhuizing van de supermarkt naar een

locatie buiten het plangebied, blijven in het plangebied drie verouderde en leegstaande opstallen (samen met de voormalige school en het kantoorgebouw) over. Een woningbouwprogramma op dit terrein biedt kans om een meer gevarieerde mix van woningen in de wijk toe te voegen (zie ook paragraaf 4.4.). Er is dan sprake van nieuwbouw (stap 3 in het afwegingsschema), waardoor woonmilieus beter in balans raken.

Bij de planvorming en bepaling van het programma is gekeken naar de passendheid van de woningtypen in de ruimtelijke visie op de locatie. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat de wijk Croonenburgh verouderd is. Het woonaanbod bestaat voornamelijk uit goedkope (huur)woningen voor lage inkomens en starters. Nieuwe ontwikkelingen moeten variatie geven aan het huidige eenzijdige aanbod in de wijk, zowel in woningtypologie als in prijsklasse. Dit bereikt het plan met het toevoegen van (middel)dure koopwoningen en woningen in het goedkopere segment voor verschillende doelgroepen (starters, doorstromers, senioren) . Er is gekeken naar het afstemmen van het woonmilieu op de wensen van de (potentiele) bewoners en doordat sprake is van een mix aan woningtypen wordt bijgedragen aan de ambitie om een goed woningaanbod voor iedereen te creëren. Dit is een waardevolle toevoeging voor de wijk. Op deze wijze wordt voldaan aan de provinciale ambities en uitgangspunten op het gebied van wonen.

### **Conclusie**

Er is geen strijdigheid met het provinciaal belang. De planlocatie ligt daarbij binnen de bebouwingscontour en daarmee niet strijdig met de Verordening Ruimte. Het plangebied valt niet onder een van de andere aangeduide gebieden van de Verordening. Verder past de beoogde ontwikkeling past binnen de Structuurvisie "Visie op Zuid Holland".

## **4.3 Regionaal beleid**

### **Regionale Structuurvisie Hoeksche Waard**

In de Structuurvisie wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Doel is de gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. De woonkern van Oud-Beijerland is in de Nota aangeduid als "gebieden binnen de voorgestelde rode contouren". In de regionale structuurvisie is aangegeven dat de regio gaat 'vergrijzen'. De 'vergrijzing' heeft grote gevolgen voor de woningbouw en de zorgverlening. Er is vooral veel behoefte aan woonvormen met zorg (beschermd wonen, beschut wonen en zelfstandig wonen). Tot 2020 ligt er een opgave voor 1.000 tot 1.500 woningen. De nieuwe woningbouw

vindt plaats op zowel in- als uitbreidingslocaties waarbij inpassing onder meer afhankelijk is van locatiespecifieke kenmerken zoals (cultuurhistorische) structuren.

### **Regionale woonvisie 'Samen voor kwaliteit'**

In de Hoeksche Waard is sprake van een regionale woningmarkt. Daarom is een regionale woonvisie opgesteld. Hierin is de regionale opgave zo scherp mogelijk gemaakt. Een belangrijke reden om een regionale Woonvisie op te stellen, is om een goed antwoord te bieden op de druk die van buiten de Hoeksche Waard wordt uitgeoefend op de woningmarkt. Daarnaast vormt de Woonvisie ook een regionaal kader in de lijn van visies op hogere schaalniveaus (zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de provinciale Woonvisie).

Gemeenten hebben een belangrijke opgave op het gebied van wonen. Hierbij gaat het niet alleen om woningen, doelgroepen, aantallen en woningkwaliteit. Het raakt ook aan ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vraagstukken. De visie is op drie pijlers gestoeld: de ruimtelijke, de sociaal maatschappelijke en de volkshuisvestelijke. Deze invalshoeken leveren strategische beleidsopgaven op die van belang zijn voor het wonen in de regio.

De ambities die vanuit de regionale structuurvisie naar de regionale woonvisie zijn vertaald zijn:

- Kwalitatieve boven getalsmatige benadering als het gaat om de woningbouwopgave, (contourenbeleid in plaats van contingentenbeleid). Er wordt primair gebouwd voor het behoud van de vitaliteit en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Vitaliteit van dorpen bevorderen en ruimte bieden voor ontwikkeling. De gemeenten mogen bouwen voor tenminste de eigen bevolkingsgroei, met respect voor de kernkwaliteiten van het landschap. Mensen dienen de mogelijkheid te hebben om in het eigen dorp te blijven wonen;
- Behoud dorps karakter van de verschillende kernen en buurtschappen (eigen identiteit);
- Herstructurering en uitbreiding zijn nodig om te voldoen aan de veranderende woningvraag en voor het behoud van het bestaande voorzieningenniveau: aanbod van woningen voor de diverse doelgroepen – senioren, starters, gezinnen enzovoort – in de verschillende prijsklassen, in huur en koop. In nieuwe, passende woonmilieus;
- Belang bestaande woningvoorraad. Het merendeel van het woningaanbod van 2020 staat er nu al. Jaarlijks wordt de woningvoorraad vergroot met ongeveer 1% door nieuwbouw. Bij de programmering wordt gekeken naar het totaal van bestaande en nieuw te bouwen woningen.
- Nieuwbouw dient een passende aanvulling te zijn op de bestaande woningvoorraad.

- Woningbouw inzetten om ruimtelijke knelpunten op te lossen (transformatie van verouderde of milieubelastende bedrijventerreinen in bestaand stedelijk gebied, verzachting van 'harde' dorpsranden).

Oud-Beijerland is opgenomen als gemeente die zich kenschetst als een gemeente met Stads Allures en Dorps Charmes. Oud-Beijerland vervult een centrumfunctie voor de gehele Hoeksche Waard en heeft door haar ligging ook aantrekkingskracht voor de omliggende regio's. Qua werkgelegenheid is er sprake van een ruim en hoogwaardig aanbod, dat voorziet in werkgelegenheid voor 40% van de regionale beroepsbevolking. Er is een grote verscheidenheid aan plannen in de komende jaren. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod aan huur en koop en bereikbare, middeldure en dure woningen: een voorraad van 65% koop en 35% huur. Bij de huurwoningen wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod met 60% bereikbare, 35% middeldure en 5% dure woningen. Dat betekent een beweging in de sociale huurvoorraad die in grote lijnen spoort met de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Binnen de contouren kan het gewenste programma gerealiseerd worden. Er zijn diverse inbreidingslocaties die afhankelijk van de specifieke locatie een invulling krijgt voor de doelgroepen starters en senioren. Beleidsuitgangspunten en aandachtspunten hierbij zijn:

- Richtdichtheid voor inbreidingslocaties: circa 25 woningen per ha;
- Mogelijkheden benutten voor een sterker accent op zorggerelateerde woningen;
- Aandacht voor aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen en herstructurering), in overleg met corporatie. Herstructurering met voor het dorp passende nieuwbouw (in centrum dorps sfeer of woonwijk) is een aandachtspunt
- Oud-Beijerland is een potentiële locatie voor een grootschaliger woon/zorgconcept;
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren (regionale functie).
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.

### **Conclusie**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren van Oud-Beijerland. Verstedelijking dient in principe plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingscontour. De woonkern van Oud-Beijerland is in de Nota aangeduid als "gebieden binnen de voorgestelde rode contouren". Door het aanhelen van het bebouwingslint aan de Koninginneweg wordt bijgedragen aan het versterken van de cultureurhistorische kwaliteit van het gebied.

Daarbij wordt door toevoeging van een gevarieerd aanbod aan woningtypen bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, waarbij rekening is gehouden met de beleidsuitgangspunten vanuit de Regionale Woonvisie. Zo is de dichtheid met ongeveer 25 woningen per ha weliswaar hoger dan de richtdichtheid, maar gezien het programma en de gekozen woningtypen (patio's, aaneengebouw-

de woningen en tweekappers) ruimtelijk-stedenbouwkundig passend en een goede aanvulling in de wijk. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het regionale beleid.

#### **4.4 Gemeentelijk beleid**

##### **Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO)**

De gemeente Oud-Beijerland heeft haar toekomstvisie vastgelegd in de Integrale Visie Dorpsontwikkeling. De Integrale Visie Dorpsontwikkeling schetst de ontwikkelingen tot 2015, met een doorkijk naar 2030. In deze visie is de ruimtelijke en functionele samenhang op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, bereikbaarheid, natuur en recreatie beschreven. In het kader van de Integrale Visie Dorpsontwikkeling heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningbehoefte en de in- en uitbreidingscapaciteit. Daarin is geconcludeerd dat voor het behoud van de leefbaarheid, de lokale werkgelegenheid en een passend woningaanbod naast uitbreiding van het dorp inbreiding noodzakelijk is. De ontwikkeling past hiermee binnen de visie van het IVDO en is als projectlocatie in de gemeentelijke structuurvisie benoemd.

##### **Woonvisie Oud-Beijerland**

Met de woonvisie is de gemeente in staat om, binnen de beperkte bouw mogelijkheden voor de komende jaren, de woningbouw af te stemmen op de behoefte van de inwoners. In de visie zijn programmatische uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van woningbouw- en herstructureringslocaties. De Woonvisie is, in aanvulling op de lokale structuurvisie IVDO, een praktisch toepasbaar beleidskader voor de uitwerking van locaties en projecten.

Alle wijken zijn in de Woonvisie in beeld gebracht. Hieruit blijkt onder andere dat er te veel gelijksoortige woningen per wijk zijn in de gemeente. Belangrijk is dus in ieder geval een gevarieerd aanbod in elke wijk. Maar er zijn ook duidelijk speciale doelgroepen waarvoor gebouwd moet gaan worden: starters en senioren. In de visie is beschreven dat in de wijken nergens dusdanig grote problemen gevonden zijn, dat actief ingegrepen moet worden. De aanbevelingen zijn van toepassing op het moment dat er zich een kans voordoet in een wijk, zoals bijvoorbeeld een locatie die herontwikkeld wordt of een nieuwe locatie die direct aansluit op de wijk, zoals de inbreiding op de Hoek Graaf van Egmondstraat / Pad van Jongejan-locatie.

Herontwikkelingen moeten een meerwaarde voor de omgeving hebben. Woningtypen moeten worden toegevoegd waar in de wijk behoefte aan is. De planlocatie bevindt zich in de wijk Croonenburgh. Deze wijk is in de Woonvisie benoemd als een oude wijk, die dreigt achteruit te gaan. Dit komt door het eenzijdige en verouderde



woningaanbod. Dit zijn voornamelijk goedkopere woningen voor lagere inkomens en starters. Aandacht moet worden besteed om verdere achteruitgang van de woningen en woonomgeving te voorkomen. Met de nieuwe ontwikkeling wordt een impuls gegeven aan Croonenburgh.

### **Verkeersstructuurplan en verkeersbeleid**

In 2008 heeft de gemeente in overleg met inwoners en belanghebbenden het Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland 2008-2015 opgesteld. Dit verkeersstructuurplan (VSP) is een uitwerking van het onderwerp verkeer uit de Integrale Visie Dorpsontwikkeling. Onderhavig plan voorziet in de aanleg van een nieuwe woonstraat die goed aansluit op de bestaande wegen in de wijk. De verkeersstructuur zal niet significant wijzigen door toevoeging van deze woonstraat en er worden dan ook geen problemen verwacht worden voor de doorstroming. Ten opzichte van de huidige situatie zal er minder verkeer gegenereerd worden. In de huidige situatie genereert de supermarkt veel verkeer. De nieuwe woningen zullen minder verkeer genereren (zie paragraaf 5.3). In het VSP is bepaald dat alle wegen in de wijken zullen worden aangewezen als erftoegangswegen. De implementatie van dit besluit is uitgesteld, maar vooruitlopend hierop zal de nieuwe woonstraat wel worden ingericht als 30 km/uur weg.

### **Welstandsnota**

Gemeenten zijn sinds juli 2004 wettelijk verplicht een welstandsnota te hebben. Dit wordt aangegeven door de Woningwet. Artikel 12 van de Woningwet schrijft voor dat een bestaand bouwwerk (met uitzondering een tijdelijk bouwwerk) moet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals die zijn vastgelegd in de welstandsnota. Hoewel de welstandstoets pas aan de orde is in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag, is het advies van welstand wel medebepalend voor de wijze waarop de gewenste ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur wordt verankerd. Het voorlopige ontwerp van het bouwplan voor de ruimtelijke ontwikkeling is voorgelegd aan de welstandscommissie en bij brief van 28 juni 2011 is geoordeeld dat dit plan op één punt na voldoet aan de vooraf opgestelde eisen en randvoorwaarden zoals vastgelegd in:

- het (stedenbouwkundig) programma van de eisen (februari 2010);
- het stedenbouwkundig advies naar aanleiding van het schetsontwerp (mei 2010);
- de aanvulling stedenbouwkundige randvoorwaarden (mei 2010).

Het punt waarmee het plan niet in overeenstemming was met de vooraf bepaalde randvoorwaarden betrof het toepassen van lessenaarsdaken in het binnengebied, waardoor de dakopbouw niet incidenteel is. Echter deze aanpassing is op advies van de Welstandscommissie in een eerder stadium gedaan en wordt derhalve akkoord bevonden. Op 30 maart 2012 is een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend.



In onderhavig bestemmingsplan is het ontwerp van het bouwplan zoals dit is behandeld in de Welstandscommissie en vervolgens met beperkte aanpassingen op 30 maart 2012 is ingediend, planologisch verankerd.

### **Conclusie**

De inbreiding op de locatie van de Hoek Graaf van Egmondstraat / Pad van Jongejan in Oud-Beijerland sluit aan bij de visie zoals die geformuleerd is in de Integrale Visie Dorpsontwikkeling, het uitvoeringsprogramma en de Woonvisie en het Verkeersstructuurplan. Het plan voldoet daarnaast aan het toetsingskader van de welstandsnota. Daarmee valt de ontwikkeling binnen de gemeentelijke beleidskaders. Immers is sprake van:

- het herontwikkelen van een inbreidingslocatie;
- het realiseren van een passend woonaanbod voor verschillende doelgroepen dat past in de wijk Croonenburgh;
- een toevoeging van verscheidenheid aan woontypes en –categorieën in de wijk Croonenburgh;
- een inrichting van het terrein dat past binnen de kaders van het verkeerstructuurplan;
- een stedenbouwkundig doordacht plan, dat past binnen de kaders van de gemeentelijke welstandsnota.



## 5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

### 5.1 Volkshuisvestiging

In Oud-Beijerland is een groot tekort aan woningen voor starters en senioren. Uitgaande van cijfers van de woningbouwcorporatie HW Wonen is 23% van het woningbestand gelabeld voor senioren en 26% is gelabeld voor starters. In de toekomst wordt gesteeft naar een ophoging van dit percentage naar 30%.

Het plan voorziet in de bouw van 25 woningen van verschillende typologie (vrijstaand, tweekappers, rijwoningen en patiowoningen) en in verschillende prijsklassen. Het realiseren van een mix van woningtypologieën is in lijn met het gemeentelijke volkshuisvestingsprincipe van gedifferentieerd bouwen voor verschillende doelgroepen. Het past ook uitermate in de wijk Croonenburgh (zie paragraaf 4.4). Hierin is echter bepaald 30% van een plan uit sociale bouw moet bestaan. Door de stedenbouwkundige context wordt dit aandeel in het onderhavige plan niet gehaald. Er zijn immers 6 woningen in de categorie 'sociale bouw' voorzien (23%), terwijl er op grond van het volkshuisvestingsprincipe 8 benodigd zouden zijn. Gemeente en initiatiefnemer hebben overeenstemming bereikt over het treffen van compenserende maatregelen. Dit is in de vorm van een investering in het openbaar gebied. Vrijwel direct grenzend van het plangebied wordt door de initiatiefnemer een speelvoorziening voor kinderen gemaakt.

### 5.2 Stedenbouwkundige inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan moet immers een kwalitatieve meerwaarde leveren aan de bestaande stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden. In de verkenningsfase wordt de omgeving in de breedste zin van het woord bestudeerd en op basis hiervan worden er randvoorwaarden opgesteld. Als aan al deze randvoorwaarden wordt voldaan, kan de ontwikkeling een ruimtelijke meerwaarde hebben.

Aan onderhavig bestemmingsplan liggen de volgende ruimtelijke-stedenbouwkundige randvoorwaarden<sup>2</sup> ten grondslag:

- Herinvulling met functie wonen;
- Aansluiten bij bebouwingskarakteristiek omgeving (laagbouw 1 of 2 lagen met kap of 1 laag met platte afdekking);
- Gebouwen aan randen van plangebied oriënteren op de aangrenzende straten;
- Aandacht voor architectonische uitwerking op hoeken en individuele uitstraling woningen Koninginneweg;
- Meeontwerpen van de erfafscheidingen;
- Aandacht voor groene inrichting plangebied en benadrukken dorpse, kleinschalig karakter.

#### *Aansluiten bij bebouwingstypologie en rooilijnen*

De locatie wordt ingevuld met woonbebouwing. Met het bebouwingsplan zal voor wat betreft woningtypologie zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht op de omringende stedenbouwkundige structuren. Dit betekent voor de Koninginneweg vrijstaande woningen die passen in het historisch woonlint. Voor de woningen aan de Graaf van Egmondstraat is gekozen voor patiowoningen om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de bestaande bungalows van slechts 1 bouwlaag. De woningen aan het Pad van Jongejan zijn rijwoningen die qua typologie aansluiten op de woningen in de omgeving. De (half)vrijstaande woningen in het binnengebied zijn qua typologie een nieuwe toevoeging op deze plek in de wijk.

Het is van belang dat de woningen in de randen van het plangebied aansluiten op de aangrenzende bebouwing. De voorgevelrooilijn van bouwvlakken grenzend aan bestaande straten is zo gekozen dat deze in het verlengde liggen van de belendende panden. Ter plaatse van Graaf van Egmondstraat 67-69 mag de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter voor de voorgevel van de belendende panden liggen. De rooilijn in het binnengebied ligt op geringe afstand van de nieuwe woonstraat zodat een duidelijk begrensde woonhofje ontstaat. Blinde gevels en erfafscheidingen grenzend aan de buitenzijde van het plangebied moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

#### *Architectuur*

Bijzondere aandacht gaat uit naar de architectonische uitwerking op de hoeklocaties. Het gaat daarbij om de woningen bij de entrees van het woongebied, de hoeklocatie Graaf van Egmondstraat / Pad van Jongejan en de detaillering van de woningen aan de Koninginneweg. Een individuele uitstraling van de woningen aan de Koninginneweg is uitgangspunt om het planmatig beeld te voorkomen. Dit zal tot uitdrukking komen in architectuur en materiaal- en kleurgebruik.

---

<sup>2</sup> Overgenomen uit '(stedenbouwkundig) Programma van Eisen', februari 2010

Het basisvolume van alle bebouwing bestaat uit metselwerk. Hierbij wordt het woongebied ingedeeld in drie zones:

Koninginneweg:	Een rood/bruine, gedekte kleur is hierbij het uitgangspunt, nader te bepalen. Het is wenselijk de woningen in kleurgebruik van elkaar te laten verschillen (er worden drie steenkleuren toegestaan – individualiteit).
Graaf van Egmondstraat:	Uitgangspunt bij de woningen aan de Graaf van Egmondstraat is een lichtere kleur metselwerk dan het interne woonmilieu, nader te bepalen.
Nieuwe woonstraat:	De woningen in het binnengebied bestaan uit rood, genuanceerd, handvorm metselwerk en lichte stenen voor opstelplaats van de auto's. Onderscheid in kleurgebruik platte woningen en woningen met kap. Daarnaast wordt een lichte kleur of keimwerk als accentuering binnen het plangebied toegestaan.

De randvoorwaarden op gebied van architectuur worden meegenomen bij de welstandstoetsing van bouwplannen.

#### *Inrichting terrein en erfafscheidingen*

Een groene inrichting van het plangebied benadrukt het dorpse, kleinschalige karakter en zorgt voor een aangename woon- en verblijfsruimte. De bestaande haag (eventueel te vervangen door nieuwe haag) langs het Pad van Jongejan zal gehandhaafd blijven. De overgang van de voortuinen van de woningen aan de Koninginneweg naar het openbaar gebied wordt vormgegeven door middel van een lage uniforme tuinmuur. Om het parkeren op eigen terrein te waarborgen, zullen gedeelten van de inritten gevrijwaard moeten blijven van bebouwing, met uitzondering van de carports.

### **5.3 Verkeer en parkeren**

Het saneren van de supermarkt en het realiseren van woningen binnen het plangebied heeft invloed op de verkeerssituatie. In deze paragraaf komt aan de orde of de voorgenomen ontwikkeling effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeren in de omgeving van de locatie. De uitgangspunten voor verkeer zijn opgenomen als separate memo (bijlage 1).

#### **Verkeersgeneratie**

In de huidige situatie is binnen het plangebied onder andere een supermarkt gevestigd. Een full-service supermarkt (laag en middellaag, waaronder de C1000-supermarkt) met een omvang van circa 1.100 m<sup>2</sup> bvo, die gelegen is in 'rest bebouw-

de kom' genereert minimaal 620 motorvoertuigbewegingen op een werkdagemaal en minimaal 561 motorvoertuigbewegingen op een weekdagemaal<sup>3</sup>.

Binnen het plangebied wordt in de toekomstige situatie de supermarkt gesaneerd en zullen circa 25 woningen worden gerealiseerd. Een woningbouwplan met deze omvang genereert ongeveer 153 motorvoertuigbewegingen op een werkdag en 145 motorvoertuigbewegingen op een weekdag. De uitgangspunten van de berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 1.

Met deze berekeningen van de verkeersgeneratie wordt duidelijk dat het saneren van de supermarkt binnen het plangebied en de realisatie van circa 25 woningen zorgt voor een afname van de verkeersgeneratie van het plangebied. De verkeersafwikkeling in de omgeving zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

### Parkeren

De gemeente heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgelegd in een parkeerbeleidsplan. Eén van de uitgangspunten die de gemeente hierin hanteert is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Dit betekent dat de beoogde realisatie van de woningen hieraan wordt getoetst.

### Parkeerbehoefte

De gemeenteraad van gemeente Oud-Beijerland heeft parkeernormen vastgesteld<sup>4</sup>. In onderstaande tabel zijn de geldende parkeernorm voor woningen op deze locatie opgenomen, zoals deze eveneens zijn vermeld in het Programma van Eisen<sup>5</sup> dat is opgesteld voor de planlocatie.

**Tabel 1 - Parkeernormen wonen Oud-Beijerland**

	Parkeernorm	Bezoekersaandeel
Woningen duur	1,8 pp per woning	0,3 pp
Woningen middelduur	1,7 pp per woning	0,3 pp
Woningen bereikbaar	1,5 pp per woning	0,3 pp

**Tabel 2 - Parkeerbehoefte wonen Hoek Graaf van Egmondstraat / Pad van Jongejan- locatie**

	Kavelnummers	Aantal	Parkeerbehoefte
Woningen duur	2 t/m 17 en 24 t/m 26	19 woningen	19*1,8 = 34,2 pp
Woningen bereikbaar	18 t/m 23	6 woningen	6*1,5 = 9 pp
Totaal		25 woningen	43,2 = 44 pp

<sup>3</sup> De vermelde aantallen betreffen gemiddelden van full-service supermarkten (laag en middellaag segment) met een omvang van circa 500 m<sup>2</sup> bvo. Naar analogie kan gesteld worden dat deze aantallen hoger liggen bij een supermarkt met een oppervlakte van ruim 1.100 m<sup>2</sup> bvo.

<sup>4</sup> Parkeernormen gemeente Oud-Beijerland, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2009

<sup>5</sup> Gemeente Oud-Beijerland, Stedenbouwkundig Programma van Eisen C1000-locatie, februari 2010

Op basis van de omvang zorgt het woningbouwplan voor een bruto parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen. Hiervan dienen  $25 \times 0,3 = 8$  parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers.

In het stedenbouwkundig ontwerp<sup>6</sup> dat is opgesteld voor het plangebied, zijn zowel woningen met parkeren op eigen terrein (inrit en/of garage) als ook woningen zonder parkeren op eigen terrein ontworpen. In de praktijk blijkt dat niet alle parkeer capaciteit op eigen terrein ook als zodanig wordt gebruikt. De CROW parkeerkerncijfers<sup>7</sup> hebben hiervoor voorbeeld berekeningsaantallen opgenomen. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven.

**Tabel 3 - Parkeercapaciteit eigen terrein**

	Kavelnummers	Aantal	Theoretisch aantal	Berekenings- aantal	Parkeer- capaciteit
Enkele oprit zonder garage	2 t/m 8, 14 t/m 17	11	1 pp	0,8 pp	$11 \times 0,8 = 8,8$ pp
Enkele oprit	9 t/m 13	5	1 pp	0,8 pp	$5 \times 0,8 = 4$ pp
Garage met lange oprit	24 t/m 26	6	3 pp	1,8 pp	$6 \times 1,8 = 10,8$ pp
Totaal					24 pp

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn eveneens parkeervoorzieningen in de openbare ruimte ontworpen, namelijk maximaal 20 langsparkerplaatsen aan de interne woonstraat (naam wordt nader bepaald) die door het plangebied loopt.

In totaal heeft het plan binnen het plangebied een parkeercapaciteit van  $(24+20=)$  44 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is 44 parkeerplaatsen. Hiermee voorziet het plan in een sluitende parkeerbalans.

### Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In het plan zelf kan in planologische zin voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt een sluitende parkeerbalans voor het plangebied gehandhaafd.

Daarnaast wordt de parallelweg langs Koninginneweg heringericht waar in het wegvakdeel tussen de Prinses Irenestraat en het Pad van Jongejan 4 extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

<sup>6</sup> Van den Hout & Kolen architecten, Inbreiding C1000 locatie te Oud-Beijerland, 04-01-2011

<sup>7</sup> CROW publicatie 182, Parkeerkerncijfers – Basis voor parkeernormering, 3<sup>e</sup> druk september 2008





## 6. MILIEU EN WAARDEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In deze paragraaf is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische en overige aspecten waaronder bodem, geluid, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, archeologie en flora en fauna.

### 6.1 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd voor het verkrijgen van de bouwvergunning. Door onderzoeksbureau Milec<sup>8</sup> is op 17 maart 2010 een vooronderzoek volgens NEN 5725 (jan. 2009) en verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 (jan. 2009) uitgevoerd. De rapportage van de onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek is als separate bijlage bijgevoegd (Bijlage 2). Onderstaand zijn de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek opgenomen.

Op basis van de verkregen informatie tijdens het vooronderzoek is voor de opzet van de onderzoeksstrategie uitgegaan van de standaard onderzoeksstrategie uit de NEN 5740, § 5.1, geldend voor een "niet-verdachte" locatie met een oppervlakte van 6.852 m<sup>2</sup>. Om een betere indicatie te kunnen krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond is het standaard NEN 5740-analysepakket voor de bovengrond uitgebreid met de parameters: arseen, chroom en organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's). Op basis van de toetsingen van de analyseresultaten kan het volgende worden gesteld met betrekking tot de vooraf gestelde hypothesen:

*Bovengrond (00 - 50 cm -mv of 00-50 cm -puinlaag):*

De hypothese "niet-verdacht" voor de standaard NEN 5740-grondparameters aangevuld met OCB's, arseen en chroom in de bovengrond kan formeel niet worden aanvaard. In de bovengrondmengmonsters zijn enkele lichte verontreinigingen aan metalen (cadmium, kobalt, kwik, lood en zink), PAK's (VROM10) en de bestrijdingsmiddelen: DDD en DDE aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen zijn marginaal en geven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

---

<sup>8</sup> Milec, Milieu-Economisch Ingenieursbureau, Verkennend bodemonderzoek - Inbreidingsplan Graaf van Egmondstraat 67b/Koninginneweg 71 te Oud-Beijerland, Rapportnr. B10001/VO, 17 maart 2010

*Ondergrond (50 - 200 cm -mv):*

De hypothese "niet-verdacht" voor de standaard NEN 5740-grondparameters in de ondergrond kan worden aanvaard. Alle concentraties blijven beneden de achtergrondwaarden of beneden de onderste rapportagegrenzen van de analysemethoden.

*Freatisch grondwater:*

De hypothese "niet-verdacht" voor de standaard NEN 5740-grondwaterparameters kan worden aanvaard. Van de standaard NEN 5740-grondwaterparameters blijven de gemeten concentraties beneden de streefwaarden of beneden de onderste rapportagegrenzen van de analysemethoden.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen en de huidige inzichten van de bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat dit verkennend bodemonderzoek voor de standaard NEN 5740-parameters aangevuld met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's), arseen en chroom op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstige gebruik "wonen met (moes)tuin" vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond. Indien in de toekomst bij de bouw van de woningen grond vrij komt dient rekening te worden gehouden met beperkte hergebruikmogelijkheden van de bovengrond buiten de perceelsgrenzen van de onderzoekslocatie als gevolg van de aangetoonde lichte verontreinigingen.

## 6.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is bepaald dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied ligt binnen een (wettelijk vastgestelde) geluidszone. Derhalve is een akoestisch onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege verkeerslawaai van de Koninginneweg, Pad van Jongejan en Graaf van Egmondstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde sluit op financiële bezwaren. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Derhalve is bij de gemeente

<sup>9</sup> K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek inbreiding C1000 locatie te Oud-Beijerland, 9 februari 2012

Oud-Beijerland een verzoek tot vaststelling van hogere toelaatbare waarde ingediend. De hogere waarde is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan verleend.<sup>10</sup>

### 6.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>11</sup>.

#### *Richtafstandenlijsten*

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Tabel 4 - Richtafstanden in meters

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

<sup>10</sup> Bij besluit van B&W d.d. 8 april 2013 zie ook bijlage 9

<sup>11</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

#### *Omgevingstype*

In de omgeving van het plangebied komen diverse functies voor. Dit betreft zowel maatschappelijke functies als bedrijven. Het gebied kan daarom aangemerkt worden als een gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen daarmee met 1 afstandstap verkleind worden.

#### *Bedrijven in de omgeving van het plangebied*

Bij het onderzoek naar de woningen in het plangebied dient enerzijds bepaald te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dienen de bedrijven in de omgeving van het plangebied niet gehinderd te worden in de bedrijfsvoering.

#### *Bestemmingsplan*

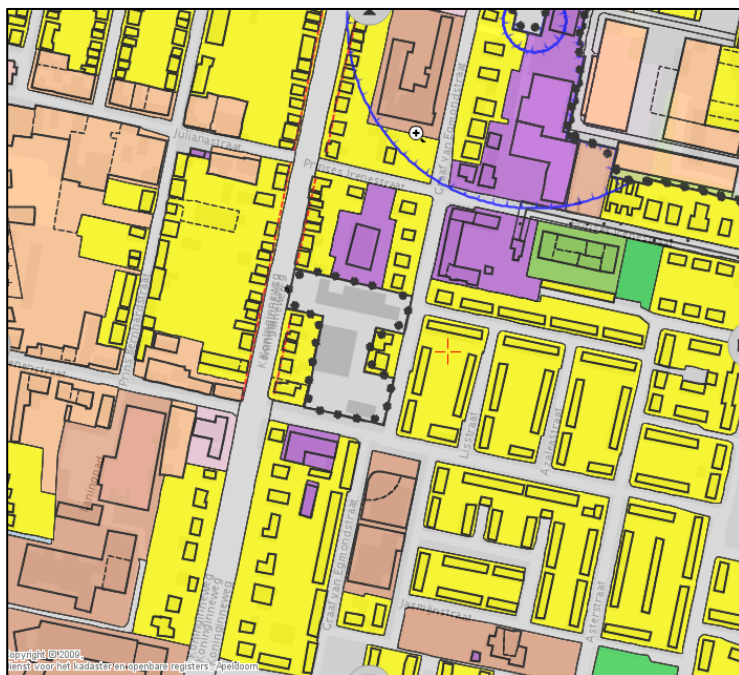
Voor de omgeving van het plangebied geldt het vastgestelde, maar nog niet onherroepelijk zijnde bestemmingplan "Wonen". Ten noorden, zuiden en westen van het plangebied hebben diverse percelen de bestemming gemengd of maatschappelijk. Op deze percelen kunnen zich bedrijven in categorie 1 en 2 vestigen, zoals detailhandel en ambachtelijke bedrijven. Ten zuiden en noorden van het plangebied bevinden zich bedrijven. Op deze gronden zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in categorie 1 en 2 met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen voor zover niet bestaand.

Overzicht bedrijven en andere niet-woonfuncties in omgeving plangebied:

- Koninginneweg 100, Het lijfpaleis, dienstverlening (milieucategorie 1).
- Graaf van Egmondstraat 68B, Garage Lips (milieucategorie 2);
- Graaf van Egmondstraat 75, (voormalig) tuincentrum (milieucategorie 2);

- Prinses Irenestraat 5, Van Putten loodgietersbedrijf (milieucategorie 2);
- Prinses Irenestraat 7, Ames Autobedrijf BV bedrijf (milieucategorie 2);
- Pad van Jongejan 2, Garagebedrijf (milieucategorie 2);
- Margrietstraat 2, De Schelp, maatschappelijke functie (milieucategorie 2).

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat bedrijven die behoren tot milieucategorie 1 en 2 zich goed verdragen met woningbouw, omdat het in zijn algemeenheid kleinschalige bedrijven zijn. Daarbij is de afstand tot het plangebied voor elk van deze bedrijven (met uitzondering van het voormalig tuincentrum) groter dan de in gemengde gebieden minimaal aan te houden afstand van 10 meter.



Figuur 5: uitsnede in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Wonen.

#### *Bedrijfssituatie voormalig tuincentrum*

Ten noorden van het terrein bevindt zich een tuincentrum. Een tuincentrum behoort tot categorie 2 met een SBI code van 4752. De grootste richtafstand bedraagt 30 meter voor geluid. Aangezien de omgeving getypeerd kan worden als een gemengd gebied mag de richtafstand verkleind worden naar 10 meter. De afstand tot de woningen is kleiner. Het tuincentrum is echter niet meer in gebruik, de vergunning is ingetrokken, de opstallen zijn gesloopt en de locatie zal worden herontwikkeld naar woningbouw.

## 6.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op basis van twee criteria, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of nabij het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Er heeft daarom een quick-scan<sup>12</sup> plaatsgevonden naar de mogelijke effecten van deze bronnen op de planontwikkeling. Deze quick-scan voor Externe Veiligheid is opgenomen in Bijlage 4 van dit rapport. Uit deze quick-scan komt naar voren dat de aanwezige bronnen niet zorgen voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 6.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het onderhavige project betreft de ontwikkeling van 25 woningen. Dit valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Het effect van de realisatie van de woningen is niet relevant voor de luchtkwaliteit.

## 6.6 Water

### *Bodem en grondwater*

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de ondergrond op de planlocatie bestaat uit lichte klei, waarvan de bovenlaag puinhoudend is. Vanaf een diepte van 2 tot 3 meter onder maaiveld bevindt zich matig fijn zand, welke plaatselijk zwak

---

<sup>12</sup> Quick-scan Externe Veiligheid, BRO Boxtel, september 2011.

siltig is. Tijdens het bodemonderzoek (3 februari 2010) is een grondwaterstand aangetroffen van 1,25 tot 1,35 m-mv. In deze periode is sprake van een grondwaterstand die zich verhoudt tot de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Er mag derhalve vanuit worden gegaan dat de grondwaterspiegel ver genoeg onder maaiveld is gelegen, om bebouwing mogelijk te maken. De grondwaterspiegel vormt dus geen belemmering. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied, alsmede in de directe omgeving, is geen oppervlaktewater aanwezig. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met bouwen of ontwikkelen in beschermingszones van dergelijke wateren.

#### *Rioleringsaspecten*

De huidige bebouwing op de terreinen is voor wat betreft zowel de hemelwaterafvoer als de vuilwaterafvoer aangesloten op een conventionele gemengde riolering.

#### *Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling*

Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak enigszins afnemen. In de huidige situatie is sprake van een nagenoeg volledig verhard plangebied. Op basis van de luchtfoto is de inschatting gemaakt dat circa 95% van de locatie voorzien is van verhardingen.

In de toekomstige situatie zal het geschatte verharde oppervlak van de locatie circa 85-90% bedragen. Dit betreft een inschatting, aangezien niet op voorhand bekend is hoeveel procent van de percelen door de uiteindelijke kopers zal worden gebruikt voor de aanleg van opritten, terrassen, enzovoorts. In de navolgende figuren is het verschil tussen huidige en beoogde situatie visueel weergegeven.



Figuur 5: Huidige situatie (links, schatting circa 95% verhard) Beoogde situatie (rechts, schatting 85-90% verhard).



In de gewenste situatie zal hemelwater van daken en terreinverhardingen worden afgevoerd naar het bestaande rioleringsstelsel. Hemelwaterstromen worden apart van de vuilwaterstroom op de plangrens aangeboden. Op deze wijze kan de hemelwaterafvoer op een toekomstig gescheiden stelsel worden aangesloten. Met dit uitgangspunt is het project in hydrologisch neutraal. Op basis van het waterschapsbeleid is compensatie niet aan de orde.

In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer zullen waar mogelijk maatregelen worden genomen ter beperking/ vertraging van de hemelwaterafvoer. Omdat er in het plangebied nauwelijks mogelijkheden zijn om hemelwater te vertragen of te bufferen (behalve het plaatsen van regentonnen voor bewatering van tuinen) zal het overtollige hemelwater naar de gemengde (en in de toekomst gescheiden) riolering worden afgevoerd.

Afstromend hemelwater dient in alle gevallen aan de kwaliteitseisen te voldoen, om onnodige verontreinigingen van het grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen. Daarom mogen oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

## 6.7 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007, ligt de verantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het bodemarchief niet langer bij het Rijk, maar bij gemeenten. In regionaal verband is door Archeologisch adviesbureau ADC Heritage een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (met de bijbehorende legenda) voor de Hoeksche Waard opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft met deze archeologische verwachtingskaart ingestemd. Deze verwachtingskaart kan als leidraad worden gebruikt voor de bescherming van archeologische waarden. Ook kan de kaart gebruikt worden om vast te stellen welk archeologisch onderzoek nodig is bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Genoemd adviesbureau heeft in de archeologische beleidsadvieskaart aanbevelingen gedaan voor het vertalen van verwachtingen naar beleid.

Op de archeologische verwachtingskaart voor de Hoeksche Waard is te zien dat het plangebied in een zone met een 'middelhoge verwachting' ligt (zie figuur 6). De doelstelling voor het behoud van archeologische waarden op deze locatie is het 'behoud in huidige staat van eventuele resten'. Voorwaarde hiervoor is dat bij plangebieden groter dan 500 m<sup>2</sup> geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld worden gedaan. Indien niet aan deze voorwaarde voldaan wordt dient bij de planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig een archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient gestreefd te worden naar



inpassing van terreinen met archeologische waarden. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt ook de archeologische verwachtingen een belangrijke afweging. Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) is doormiddel van boringen uitgevoerd voor de inbreidingslocatie door Archaeological Research & Consultancy (ARC bv)<sup>13</sup> uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de eisen die gesteld worden in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2)<sup>14</sup> en de eisen van de Provincie Zuid-Holland. Het veldwerk is uitgevoerd op 20 september 2011. De rapportage van de onderzoeksresultaten van het archeologische onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd (Bijlage 5). Onderstaand zijn de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek opgenomen.



Figuur 6: archeologische verwachtingskaart voor Oud-Beijerland, het plangebied ligt in een zone met een 'middelhoge verwachting' ([www.oud-beijerland.nl](http://www.oud-beijerland.nl)).

#### *Resultaten van het inventariserende archeologieonderzoek*

De onderzoekslocatie ligt in het zuidwestelijk zeeleigebied. Op de onderzoekslocatie worden de volgende afzettingen verwacht: Laagpakket van Walcheren op Hollandveen Laagpakket op Wormer Laagpakket/Formatie van Echteld. Het Hollandveen Laagpakket wordt binnen 350 à 365 cm -mv verwacht. Door de ligging op het Hollandveen Laagpakket is er volgens de regionale verwachtingskaart een middel-

<sup>13</sup> ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor een inbreidingslocatie aan de Graaf van Egmondstraat 67b te Oud-Beijerland (ZH), ARC-Rapporten, Geldermalsen 2011, ISSN: 1574-6887

<sup>14</sup> De inhoud van de KNA kan worden geraadpleegd op [www.sikb.nl](http://www.sikb.nl)

hoge trefkans op archeologische (nederzettings)resten en/of sporen voor de periode IJzertijd – Nieuwe Tijd. Afzettingen van het Laagpakket van Walcheren zijn tussen 1300 en 1450 n. Chr. afgezet en zijn pas na 1450 bewoond. Het Laagpakket van Walcheren heeft volgens de provinciale verwachtingskaart een lage trefkans, door de ligging buiten de historische kern van Oud-Beijerland.

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen vondsten en monumenten ouder dan de Middeleeuwen bekend. In 1832 was de onderzoekslocatie onbebouwd en in gebruik als erf en boomgaard. In 1900 was dit nog steeds het geval. Vanaf 1950-1958 is de huidige bebouwing op de onderzoekslocatie gerealiseerd. Uit eerder onderzoek blijkt dat de bodem op een deel van de onderzoekslocatie tot 85 à 115 cm -mv vergraven is. Ter plaatse van de aanwezige gebouwen kan de bodem ook al deels verstoord zijn. Uit eerder onderzoek blijkt dat op een deel van de onderzoekslocatie het Laagpakket van Walcheren erosief is afgezet; mogelijk is ook op de huidige onderzoekslocatie het archeologisch niveau dus reeds verdwenen.

Tijdens het verkennend booronderzoek is in de ondergrond veen van het Hollandveen Laagpakket aangetroffen. De top van het veenpakket was niet veraard en de overgang naar de bovenliggende afzettingen van het Laagpakket van Walcheren is scherp, hetgeen betekent dat de top van het veen is geërodeerd. Het pakket mariene afzettingen van het Laagpakket van Walcheren is 3,5 meter dik. De top van dit pakket is tot 70 à 150 cm -mv vergraven. Geconcludeerd kan worden dat de archeologische trefkans voor de periode IJzertijd – Late Middeleeuwen door het ontbreken van de top van het veen kan worden bijgesteld naar laag. Het Laagpakket van Walcheren had al een lage archeologische trefkans.

Gezien de lage archeologische trefkans en het feit dat de graafwerkzaamheden geheel binnen het reeds vergraven pakket plaatsvinden, wordt geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven. Gezien het feit dat het archeologische niveau in het veen reeds is verdwenen vormen ook de heiwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologisch archief. Het gemeentebestuur zal overeenkomstig het advies een selectiebesluit nemen.

## **6.8 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Het

verkennde flora- en faunaonderzoek is op 21 juli 2011 door BRO uitgevoerd<sup>15</sup> en als separate bijlage bijgevoegd (Bijlage 6). Onderstaand zijn de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek opgenomen.

#### *Resultaten van het natuuronderzoek*

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het plangebied ligt daarnaast geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur zoals deze te zien is in de Ecologische Hoofdstructuur Atlas van de provincie Zuid-Holland. Vanuit het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke en de planologische bescherming van natuurwaarden.

Op basis van de huidige inrichting, het gebruik en de ligging van het planplangebied en de aanvullende onderzoeksgegevens is het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten, strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen en strikt beschermde vissen, amfibieën en reptielen in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten. Nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Het is daarom aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen aan de oostzijde van het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, zoals bijvoorbeeld holle bomen en gebouwen. In en rondom het plangebied zijn geen holtes in de bomen waargenomen. Binnen het plangebied zijn meerdere te slopen bebouwingen aanwezig. Het gaat hierbij om de C1000-supermarkt, het voormalige GGD-gebouw en de voormalige Willem van Oranje-school. Alle gebouwen zijn van de buitenzijde geïnspecteerd. Voor zowel de C1000-supermarkt als het GGD-gebouw wordt de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen niet waarschijnlijk geacht. In de voormalige Willem van Oranje-school zijn echter wel mogelijke verblijfsplaatsen aanwezig (o.a. achter gevelbetimmeringen, dakpannen), daarnaast zijn er voldoende invliegopeningen waargenomen (o.a. losliggende dakpannen en open stootvoegen). Voor de voormalige Willem van Oranje-school dient er een vervolgonderzoek conform de regels van het vleermuisprotocol plaats te vinden naar het voorkomen van verblijfsplaatsen van gebouw-bewonende vleermuissoorten. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen ruimtelijk ontwikke-

<sup>15</sup> Quick-scan Flora en Fauna, BRO Boxtel, september 2011.

ling. Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan dient de functionele leefomgeving van de dieren te worden gewaarborgd (middels een mitigatieplan voor vleermuizen).

#### *Aanvullend vleermuizenonderzoek*

Het aanvullende vleermuizenonderzoek is uitgevoerd door het bureau Staro Natuur en Buitengebied. Om de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de aanwezige bebouwing te kunnen vaststellen, danwel uit te sluiten, heeft Staro Natuur en Buitengebied op 22 mei, 18 juni, 29 juni, 24 augustus en 6 september 2012 veldbezoeken uitgevoerd. De veldbezoeken dienen om mogelijke kraamkolonie-, zomerverblijfplaatsen en/of paarverblijfplaatsen van vleermuizen in of aan de gebouwen en bomen binnen het plangebied na te gaan. De volledige brieffrapportage van het vleermuizenonderzoek door Staro Natuur en Buitengebied is als separate bijlage bij dit rapport opgenomen (Bijlage 7).

Uit de verrichte veldonderzoeken blijkt dat vleermuizen gebruikmaken van het terrein van de C1000 en het voormalige GGD-gebouw om te foerageren. Het plangebied is gezien de geringe intentie van het gebruik door vleermuizen niet belangrijk. In de omgeving van het plangebied zijn voldoende geschikte alternatieven aanwezig. De vleermuizen geven niet de indicatie binding te hebben met de te slopen gebouwen. De te slopen gebouwen in het plangebied worden niet door vleermuizen gebruikt als paarverblijfplaats, kraamkolonie en/of zomerverblijfplaats. Het slopen van de gebouwen zal geen negatief effect op vleermuizen hebben. Tevens hebben de ontwikkeling geen negatief effect op het foerageergebied.

#### *Conclusie flora en fauna*

Er zijn door de ontwikkeling geen negatieve effecten op de huidige staat van instandhouding van door de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten te verwachten. De ontwikkelingen in het plangebied hebben derhalve geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg. De ruimtelijke ontwikkeling kan in haar huidige vorm in overeenstemming met de Flora- en faunawet en het huidige natuurbeleid uitgevoerd worden. Er zijn geen aanvullende voorwaarden vanuit de natuurwetgeving in Nederland aan het plan verbonden.

## 7. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn verwoord. Derhalve wordt eerst ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Vervolgens zullen de handhavingsaspecten worden behandeld. In het hoofdstuk 'Procesgang' zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen in het kader van de procesgang.

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

#### Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden. De omstandigheid dat er voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden aan de realisering en exploitatie van het plan, ontslaat de gemeente niet van de verplichting een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan en de uitkomsten van het onderzoek in deze plantoelichting op te nemen.

#### Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van ca. 25 woningen in verschillende prijsklassen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b) het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c) het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De gemeente en de ontwikkelende partij hebben in het voorjaar van 2010 afspraken gemaakt over de planlocatie en de Koninginneweg in een ontwikkelings- annex

anterieure overeenkomst (17 mei 2010). Hierin staan afspraken over onder andere het concept schetsontwerp, het programma en de norm van 30% bereikbare woningbouw. Daarnaast bevat de overeenkomst afspraken over de taak- en rolverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar, (stedenbouwkundig) programma van eisen en over de communicatie met derden. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar het project geheel op eigen risico en voor eigen kosten ontwikkelt. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

## 7.2 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Onderhavig bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische regime om een nieuwbouwontwikkeling mogelijk te maken. Aan alle gronden binnen het plangebied is een bestemming toegekend. De aan deze bestemmingen gekoppelde regeling kennen heldere, toetsbare regels zodat plantoetsing, naleving en handhaving



vergemakkelijkt worden. De digitale verbeelding van het bestemmingsplan (geometrische plaatsbepaling), de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

### **7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid moet gedacht worden aan de relatie tussen de uitvoering van het bestemmingsplan en de te verwachten maatschappelijke ontwikkeling, ofwel het maatschappelijke draagvlak. De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Om de rechten van het individu in de maatschappij te waarborgen, zijn er wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Awb geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dientengevolge zijn de volgende fasen te onderscheiden:

- Facultatieve inspraakprocedure;
- Voorbereidings-/overlegfase;
- Vaststellingsfase;
- Beroepsfase.

#### **Inspraak op voorlopig ontwerp**

Er heeft vroegtijdig (zomer 2010) en veelvuldig overleg tussen de ontwikkelaar en de direct omwonenden plaatsgevonden over de plannen. Na vergroting van het plangebied door de aankoop van het voormalige gebouw van de GGD aan het Pad van Jongejan (augustus 2010), is een nieuw Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan opgesteld, welke op 22 februari 2011 is vastgesteld door het college. Er heeft op 22 juni 2011 een inspraakmoment plaatsgevonden op het voorlopige stedenbouwkundige plan en daarnaast heeft het voorlopig ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Naar voren kwamen onder meer opmerkingen over parkeren, bezonning, bouwoverlast en het stedenbouwkundig plan. Naar aanleiding van deze inspraak en naar aanleiding van afstemming tussen insprekers en de ontwikkelende partij zijn bijstellingen gedaan in het plan, welke soms een vertaling hebben gekregen in onderhavig bestemmingsplan (bijvoorbeeld het beperken van uitbouwen, het differentiëren in maximaal

toegestane bouwhoogtes) en welke soms hun weerslag zullen hebben op het bouwplan.

### **Inspraak op voorontwerp bestemmingsplan**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak. Inspraak is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het voorontwerp heeft met ingang van 27 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag. Dit verslag is separaat bijgevoegd.

### **Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van 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 het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Zij hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

### **Vaststellingsprocedure**

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 21 januari 2013. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd aan de gemeenteraad aangeboden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de toelichting aangevuld met een vermelding van de verleende hogere waarde voor wegverkeerslawaaï (paragraaf 6.2) daarnaast is bijlage 3 'Akoestisch onderzoek' vervangen. In het ontwerpbestemmingsplan was abusievelijk het onderzoek naar de optredende binnenwaarden toegevoegd in plaats van het onderzoek naar de gevelbelasting. Dit is hersteld.



Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Uitgangspunten Verkeer – BRO**
- Bijlage 2: Onderzoeksrapportage Bodem– Milec**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek – K+**
- Bijlage 4: Quick-scan Externe Veiligheid – BRO**
- Bijlage 5: Onderzoeksrapportage Archeologie– ARC**
- Bijlage 6: Quick-scan Flora en Fauna – BRO**
- Bijlage 7: Rapportage vleermuisonderzoek – STARO**
- Bijlage 8: Verslag inspraak en vooroverleg**
- Bijlage 9 : Besluit Hogere Grenswaarde**



**Regels**





BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk  
[www.BRO.nl](http://www.BRO.nl)