

**11276** BESTEMMINGSPLAN RUSTBURG





Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 18078087

## BESTEMMINGSPLAN RUSTBURG

### Gemeente Oud-Beijerland

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 23 oktober 2012  
Plan identificatie: NL.IMRO.0584.BPWONEN2011003-VG99  
Auteur(s): Cristian van Kuijk

#### **Historie**

Concept 14 december 2011, 2e concept 9 januari 2012  
Voorontwerp 18 januari 2012  
Ontwerp 29 mei 2012  
Vastgesteld 23 oktober 2012

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Gebiedsbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Planbeschrijving	8
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Conclusie	15
<b>4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>16</b>
4.1	Bodem	16
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3	Flora en fauna	20
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Kabels en leidingen	23
4.6	Milieuhinder bedrijven	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Water	25
4.9	Wegverkeerslawaaï	29
4.10	Parkeren	30
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>32</b>
5.1	Inleidende regels	32
5.2	Bestemmingsregels	32
5.3	Algemene regels	34
5.4	Overgangs- en slotregels	35
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
6.1	Inleiding	37
6.2	Vooroverleg	37
6.3	Inspraak	37

## Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek aan de Spuidijk 1-5/Zinkweg, Oud Beijerland, juni 2009, Arniconrapport C09-075-0;
- Inventariserend archeologisch veldonderzoek Oud Beijerland, Spuioeverweg, De Steekproef, 2011-11/07, ISSN 1871-269X, november 2011;
- Inventariserend archeologisch veldonderzoek, waarderende fase, De Steekproef, 2012-01/03Zc, februari 2012;
- Advies archeologie bevoegd gezag, 20 maart 2012;
- Flora en fauna quick scan Plangebied Rustburg te Oud-Beijerland, Aeres projectnummer AM11251, 15 november 2011;
- Akoestisch onderzoek locatie Rustburg te Oud-Beijerland, K+ adviesgroep, M12 009.401.1.doc, 19 april 2012;
- Besluit verlening Hogere grenswaarden;
- Nota van inspraak herontwikkeling Rustburg;
- Advies waterschap, 16 februari 2012;
- Reactie vooroverleg provincie Zuid Holland;
- Reactie vooroverleg veiligheidsregio Zuid Holland Zuid;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Rustburg”;
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Rustburg”.

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Oud-Beijerland heeft het voornemen de locatie 'Rustburg' te herontwikkelen. Voorheen waren op deze locatie een aantal bedrijven en een jongerencentrum gevestigd. De voorgenomen herontwikkeling leidt tot een woongebied met 40 woningen dat zowel aansluit bij de aangrenzende Zoomwijk als bij de Zinkweg en de Spuidijk die om het gebied heen lopen. Dit bestemmingsplan heeft als doel om de bouw van 40 woningen en appartementen met bijbehorende infrastructuur en (groen)voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de Zoomwijk in de oksel van de Spuidijk en de Zinkweg in Oud-Beijerland. Het ligt op loop- en fietsafstand van het centrum van Oud-Beijerland. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied opgenomen.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan de bestemmingsplannen van kracht:

- bestemmingsplan ‘Centrum’ (vastgesteld 28 oktober 2002, goedgekeurd 29 april 2003),
- bestemmingsplan ‘Wonen’ (vastgesteld 19 april 2011)
- bestemmingsplan ‘Zoomwijk’ (globaal plan vastgesteld 27 juni 1972, goedgekeurd 8 augustus 1973; laatste uitwerking vastgesteld 27 december 1983, goedgekeurd 28 februari 1984;

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen deze plannen, is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de historie en op de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 komen de milieutechnische aspecten zoals geluid, bodem en externe veiligheid aan de orde. Waar nodig zijn deze nader onderbouwd aan de hand van de voor het plan uitgevoerde onderzoeken. Hoofdstuk 5 geeft een uitvoeriger planbeschrijving waarbij ook de juridische aspecten (planregels) aan de orde komen. Tot slot worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld in hoofdstuk 6.

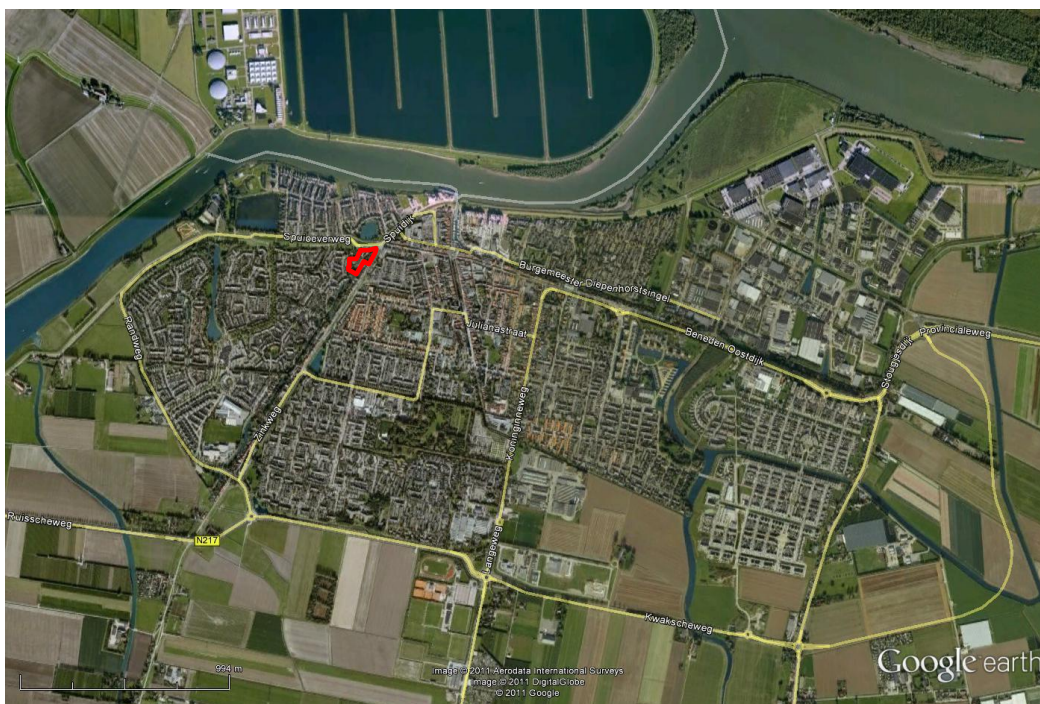


## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

In de nacht van 21 november 1421 spoelde de St. Elizabethsvloed grote delen van de Grootte Waard weg. Een grote, brede stroom scheidde Holland van Brabant, waardoor het Hollands Diep ontstond. Na deze catastrofe, waarbij veel dorpen door het water werden verzwolgen, duurde het lange tijd voor de mens begon met de herovering van het land op de zee. Het gebied waar nu Oud-Beijerland ligt, werd pas in 1557 bewoonbaar, nadat het gebied gefaseerd grootschalig bedijkt werd. Graaf Lamoraal van Egmond verwierf de rechten voor deze streek. In 1559 stichtte hij het dorp Beijerland, genoemd naar zijn echtgenote Sabina van Beijeren. Toen enige jaren later de polders in westelijke richting werden uitgebreid en daar een nieuw dorp werd gesticht, kreeg Beijerland al snel de naam Oud-Beijerland, ter onderscheiding van Nieuw-Beijerland.

In korte tijd ontwikkelde Oud-Beijerland zich tot de belangrijkste handelsplaats in de Hoeksche Waard. Langs de Vliet verschenen statige herenhuizen. Havenactiviteiten floreerden in de zestiende en zeventiende eeuw; een suikerfabriek, een sigarenfabriek, een cementfabriek, een paling- en zalmrokerij en andere bedrijven zorgden voor veel industriële activiteit in het centrum van Oud-Beijerland. Aan het einde van de negentiende eeuw werd Oud-Beijerland verbonden met Rotterdam door een stoomtram die over de Oostdijk - Molendijk reed.



Figuur 2.1: Plangebied in groter verband

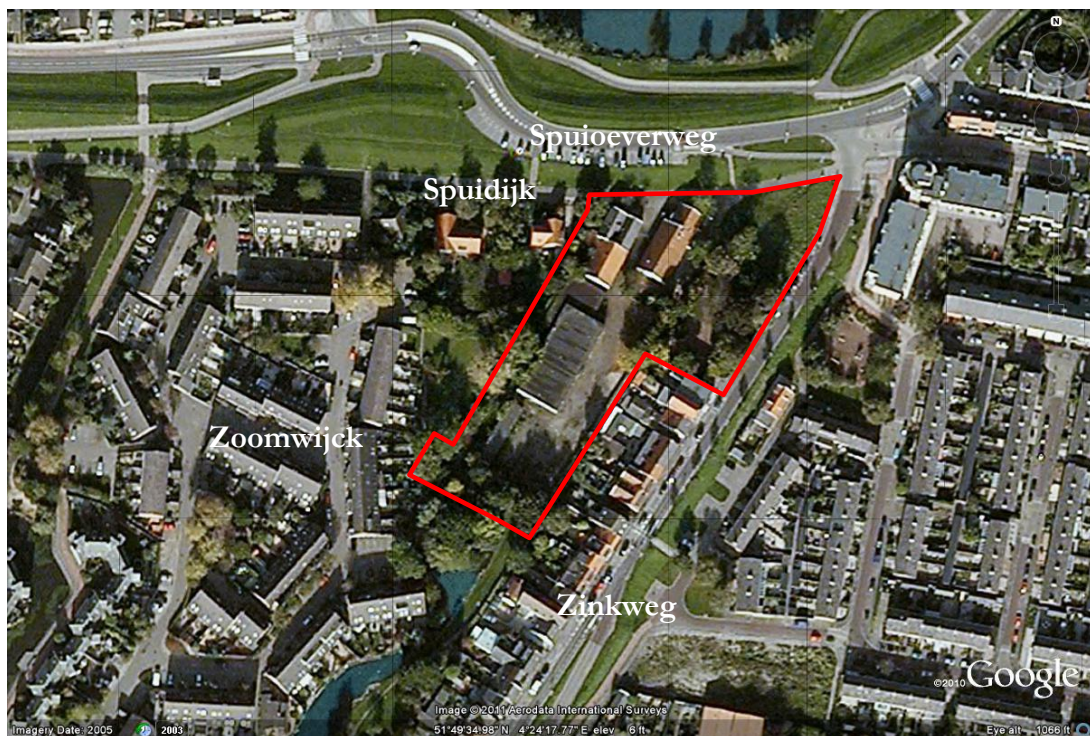
Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp flink. Het aantal inwoners nam toe van circa 7.000 naar ruim 23.500 per 1 april 2011. In eerste instantie werden de bestaande



oude lintstructuren, waaronder de Zinkweg (toen: Zinkwegsche dijk), de route Molendijk, Oostdijk en Oud-Beijerlandse dijk, de Oost-Voorstraat, de Koninginneweg en de Stougjesdijk, aangevuld met nieuwe tussengelegen woonstraten. Later kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. Ruim opgezette nieuwbouwwijken werden aan het bestaande dorp toegevoegd. De naoorlogse woonwijken onderscheiden zich van elkaar door hun stedenbouwkundige opzet en de architectuur van de woningen. De (industriële) bedrijvigheid is inmiddels voor een belangrijk deel uit het centrum van Oud-Beijerland verdwenen. Een deel van de dijk waarover de stoomtram reed vormt nu het winkelhart van het oude dorp. Ook de haven en de straten langs de Vliet maken deel uit van het centrumgebied.

## 2.2 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen aan de rand van de Zoomwijk, een typische jaren tachtig wijk met woonerven. De wijk is populair en bestaat uit een mix van koop- en huurwoningen voor een brede doelgroep: huurwoningen voor starters en lage inkomens, eengezinswoningen in diverse prijscategorieën en seniorenwoningen met zorg en bij winkels. Aan de rand van de wijk zijn duurdere twee-onder-een-kapwoningen te vinden. Wat voorzieningen betreft zijn er een woonzorg- en dienstencentrum, meerdere onderwijsvoorzieningen en een winkelcentrum. Het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied grenst of maakt onderdeel uit van de groen-blauwe structuur binnen de Zoomwijk.



Figuur 2.2: Ligging plangebied

De projectlocatie 'Rustburg' ligt aan de rand van de Zoomwijk in de oksel van de hoger gelegen Zinkweg en Spuidijk. De Zinkweg kent aan de westzijde historische lintbebouwing op dijkniveau van 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Aan de overzijde van de dijk ligt de Zeeheldenwijk waarvan het bebouwingspeil beneden de dijk ligt. Uitzondering hierop is het appartementencomplex aan de kruising Zinkweg-Spuidijk-Spuioeverweg-Beneden Molendijk. Hier staat een appartementencomplex van 3 bouwlagen vanaf het dijkniveau met een toren van 5 bouwlagen op de hoek. De Spuidijk is een woonstraatje aan de voet van de noordelijk van het plangebied gelegen dijk. Over deze dijk loopt de Spuioeverweg.

Op de projectlocatie waar voorheen een aantal bedrijven en een jongeren centrum gevestigd waren is de bebouwing inmiddels gesloopt. De locatie is deels verhard en ontsloten vanaf de Spuidijk. Het overige deel van het terrein bestaat uit grasveld met bomen en struiken aan de rand.



*Figuur 2.3: Huidige situatie plangebied*



## 2.3 Planbeschrijving

Het plan Rustburg voorziet in verschillende typen woningen. Bij de inrichting is aansluiting gezocht bij de aangrenzende structuren.



*Figuur 2.4: Tekening nieuwe situatie*

### Woningen

Het herontwikkelingsplan op de locatie Rustburg bestaat uit verschillende typen woningbouw. In de oksel van de Zinkweg en Spuidijk voorziet het plan in een complex met 18 appartementen dat met een maximale hoogte van ca. 19 meter gemeten vanaf de Zinkweg aansluit bij het bestaande appartementencomplex aan de overzijde van de Zinkweg. Tussen dit complex en de bestaande bebouwing wordt het dijklint ingevuld met 4 dijkwoningen met een nokhoogte van ca. 11 meter, gemeten vanaf de Zinkweg.

Aan de Spuidijk wordt een blok met 3 woningen in de bestaande structuur opgenomen. Deze woningen zijn ieder voorzien van een eigen garage naast of achter de woning. Op het binnenterrein zijn 3 blokken met in totaal 15 soortgelijke woningen geprojecteerd. Deze blokken variëren in omvang tussen vier en zes woningen. Deze woningen kennen een maximale goot- en nokhoogte van ca. 6 respectievelijk ca. 11 meter, gemeten vanaf het omliggend terrein.

### Groen

De twee meest zuidelijke blokken rijwoningen vormen een hofje met een groen binnenterrein. Dit sluit aan bij bestaande groenstructuur van de Zoomwijk. Hetzelfde geldt voor (het verlengde van) de ontsluitingsweg van het plangebied. Door hier voor een groene invulling te kiezen ontstaat een verbinding met de achtergelegen groen- en waterpartij. Ook is voorzien in een verbinding tussen het binnenterrein en de Zinkweg. Door binnen de genoemde groenstructuren paden aan te leggen, ontstaat een goede aansluiting op de omgeving. Zo kan men vanaf het hofje het achterliggende trapveld bereiken en kunnen wandelaars vanuit de Zoomwijk via de projectlocatie naar de dijk of het centrum wandelen.

### Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een doodlopende weg vanaf de Spuioeverweg. Langs deze weg zijn 43 parkeervakken voorzien. Aan de Spuidijk komen 2 parkeervakken. Onder het appartementencomplex worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast hebben de 3 woningen in het blok aan de Spuidijk een garage met opstelplaats op eigen terrein. Hiermee herbergt het plan voldoende parkeerruimte.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de tweede kamer aangenomen en de structuurvisie is begin 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen relevant beleid voor de planlocatie Rustburg.

#### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening / AMvB ruimte*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is met ingang van 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro zijn daartoe een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, opgenomen. Voorlopig zijn in het Barro voorlopig zes “projecten” beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;

- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze nationale belangen zoals die nu in het Barro zijn opgenomen, hebben geen betrekking op het plangebied.

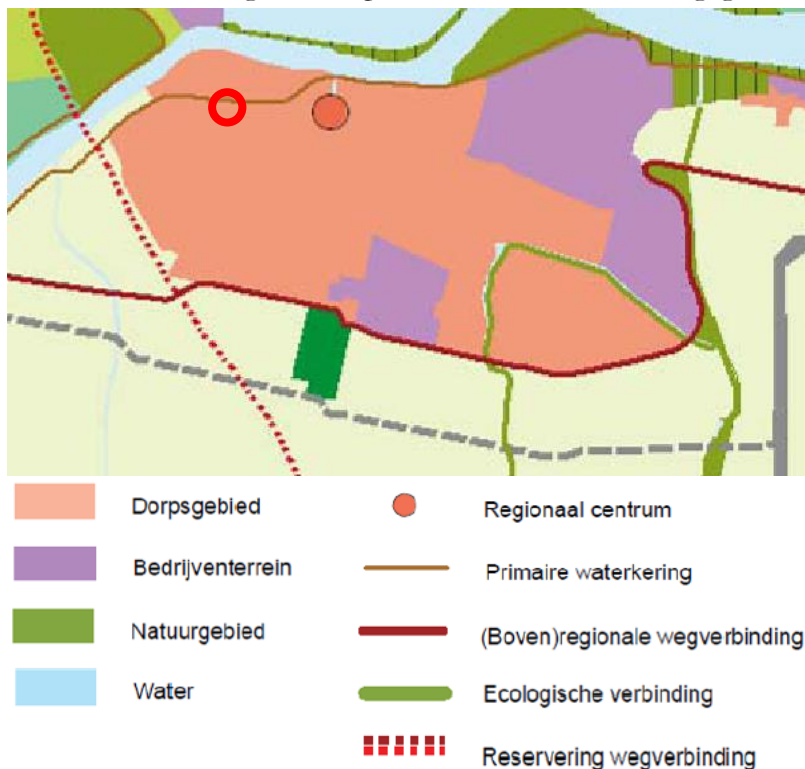
## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provinciale structuurvisie bevat de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen die op provinciaal niveau van belang zijn en de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid. De provinciale structuurvisie (Visie op Zuid-Holland) heeft vijf integrale hoofdpogaven:

- een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden

In figuur 3.1 is een kaartfragment opgenomen van de functiekaart van de structuurvisie. De locatie 'Rustburg' is hierop met een rode cirkel weergegeven.



Figuur 3.2 Fragment functiekaart provinciale structuurvisie



### 3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De inhoud van de provinciale ruimtelijke verordening moet rechtstreeks worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn artikel 2 (geen verstedelijking buiten de bebouwingscontour) en artikel 6, lid 5 (migratiesaldo nul in nationale landschappen) van toepassing.

#### Bebouwingscontour

In artikel 2 is opgenomen dat bestemmingsplannen geen verstedelijking buiten de bebouwingscontour mogen toestaan. In figuur 3.2 is de bebouwingscontour voor Oud-Beijerland aangegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied van dit bestemmingsplan binnen de bebouwingscontour valt.



Figuur 3.3 *Bebouwingscontour Verordening Ruimte*

#### migratiesaldo nul in nationale landschappen

In artikel 6, lid 5 is opgenomen dat nieuwe woningbouwlocaties binnen de nationale landschappen in overeenstemming moeten zijn met ‘migratiesaldo nul’. Dit betekent dat het maximale woningbouwprogramma in het nationaal landschap niet meer bedraagt dan het woningbouwprogramma dat nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Binnen de regio Hoeksche Waard is een regionaal woningbouwprogramma opgesteld waarbij het ‘migratiesaldo nul’ vertaald is naar een kwalitatief uitgangspunt. Het plan ‘Rustburg’ is binnen dit woningbouwprogramma opgenomen.

### 3.2.3 Structuurvisie Hoeksche Waard

Met de Structuurvisie Hoeksche Waard laat de regio (bestaande uit vijf gemeenten) zien wat haar visie is op de toekomst. 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 Structuurvisie is in het voorjaar van 2009 definitief vastgesteld door de vijf gemeenteraden. De locatie 'Rustburg' is in deze structuurvisie opgenomen en valt binnen de aangegeven rode contour.



*Figuur 3.4 Rode contour Structuurvisie Hoeksche Waard*

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Integrale visie dorpsontwikkeling

De Integrale Visie Dorpsontwikkeling schetst de ontwikkelingen van Oud-Beijerland tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Deze visie is als structuurvisie onder de Wro vastgesteld. In deze Visie wordt de ruimtelijke en functionele samenhang op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, bereikbaarheid, natuur en recreatie beschreven. Dit document is opgesteld als richtinggevend kader voor de verdere ontwikkeling van het dorp. Binnen dit kader kunnen ideeën, wensen en plannen van gemeente, ondernemers en ontwikkelende partijen een plaats krijgen.

Er zijn vier soorten woningbouwlocaties in Oud-Beijerland: inbreidingslocaties, uitbreidingslocaties, locaties van zorginstellingen en de om te labelen bestaande woningvoorraad. Alle vier soorten locaties zijn nodig om in kwalitatieve zin aan de vraag naar woningen te voldoen.

De projectlocatie 'Rustburg' is in de Integrale visie dorpsontwikkeling opgenomen als inbreidingslocatie. Op inbreidingslocaties zal vaker gestapelde bouw voorkomen, aangevuld met compacte grondgebonden woningen. Voor het ontwikkelen van nieuwe

woningen komen in eerste instantie de inbreidingslocaties in en rond het centrum in aanmerking.

### 3.3.2 Woonvisie

De Woonvisie is een lokale visie, specifiek voor de gemeente Oud-Beijerland en beslaat de periode 2007 tot 2015. De gemeenteraad heeft de Woonvisie vastgesteld in de vergadering van 26 mei 2008. De gemeente beoogt om met behulp van deze visie de woningbouw af te stemmen op de behoefte van de inwoners. Hierbij wordt rekening gehouden met de bouw mogelijkheden voor de komende jaren. De visie geeft geen compleet vastgelegd beeld voor de toekomst, maar laat ruimte om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen.

In hoofdstuk 6 van de Woonvisie wordt ingegaan op de nieuwbouwlocaties in Oud-Beijerland. Voor de locaties die benoemd zijn in de Integrale Visie Dorpsontwikkeling en het daarbij behorende Uitvoeringsprogramma wordt een aanzet gegeven voor het woningbouwprogramma op die locaties. Op basis van locatie- en omgevingskenmerken en het beleid met betrekking tot doelgroepen (behoefte aan starterswoningen, levensloopbestendige woningen enz.) zijn richtlijnen voor de programmatische invulling van de locatie gegeven. Bij het opstellen van die richtlijnen is gekeken naar de mogelijkheden van de locatie en is de invulling mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid.

Voor de inbreidingslocatie 'Rustburg' is opgenomen dat hier aansluitend op de locatiekenmerken gestapelde bouw aan de rand mogelijk is. Meer de Zoomwijck in kunnen grondgebonden woningen komen. De appartementen kunnen volgens de Woonvisie in de categorie "middeldure koop" gerealiseerd worden en moeten voorzien zijn van (gebouwde) parkeervoorziening op eigen terrein. De grondgebonden woningen moeten in de goedkope tot middeldure sfeer gerealiseerd worden om doorstroming vanuit huurwoningen te bewerkstelligen. Dure woningen worden op deze locatie niet haalbaar geacht.

Op basis van bestendig gemeentelijk beleid en de regionale woonvisie "Samen voor kwaliteit" (2010) is het beleid er inmiddels op gericht om 30% van de woningproductie in de sociale sector onder te brengen. In afwijking van de woonvisie worden bij in het plangebied daarom 12 goedkope appartementen gerealiseerd. Door de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt is gekozen voor een verdere afwijking van de woonvisie. Er zullen 4 appartementen worden gerealiseerd in de categorie "middelduur". De overige woningen en appartementen worden vallen in de categorie "duur". Het realiseren van goedkopen en middeldure grondgebonden woningen is op deze locatie niet haalbaar gebleken. De afwijking van de richtlijnen in de Woonvisie is daarom aanvaardbaar.

### 3.4 Conclusie

De ontwikkeling van nieuwe woningen op de locatie 'Rustburg' sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden. In het gemeentelijk beleid is ontwikkeling van deze locatie expliciet opgenomen.

## 4 SECTORALE ASPECTEN

### 4.1 Bodem

#### *Kader*

Bij functiewijziging dient de bodem op een locatie geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle locaties waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) te worden verricht. Als uit historische informatie blijkt dat hier in het verleden activiteiten plaatsvonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan is het uitvoeren van een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen nodig zijn om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

#### *Onderzoek*

In juni 2009 is door Milieukundig en geotechnisch adviesbureau Arnicon B.V. een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740 (externe bijlage).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in het onderzoek geconcludeerd dat de hypothese “verdacht” kan worden bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte tot sterke verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie in de grond en de lichte verontreiniging met barium, molybdeen, zink en xylenen in het grondwater. De omvang van de verontreinigingspot met barium en nikkel in de grond is met het bodemonderzoek vastgelegd, waardoor er geen aanleiding is tot het verrichten nader bodemonderzoek. Formeel is er geen saneringsnoodzaak voor deze verontreinigingspot. Aangezien deze grond aanzienlijk sterker verontreinigd is dan de directe omgeving, mag deze grond op basis van het zorgplichtbeginsel uit de Wet bodembescherming (artikel 13), bij vrijkomen niet op de locatie worden hergebruikt. Indien deze grond vrijkomt dient de grond derhalve te worden afgevoerd naar een daartoe geschikte bestemming (grondreiniger of stortplaats of bestemming voor hergebruik elders).

Er heeft een nader asbestonderzoek plaatsgevonden. Aanleiding voor het nader actualisatie/asbestonderzoek, rapport C12-110-E, is het aantreffen van asbestverdacht materiaal op het maaiveld op 21 juni 2012. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging met asbest wordt bevestigd. Uit de onderzoeksresultaten wordt eveneens geconcludeerd, dat er op de locatie geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest.

Eventueel asbestverdacht materiaal wat tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden ten tijde van de herontwikkeling en nadien wordt aangetroffen dient door de initiatiefnemer te worden verwijderd door middel van “handpicking”. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Wordt er na het einde van de bouwwerkzaamheden nog asbestverdacht materiaal gevonden dan zal initiatiefnemer de kosten van verwijdering voor haar rekening nemen.

### ***Conclusies en aanbevelingen***

Op basis van de resultaten van het onderzoek bestaan er geen milieuhygiënische bezwaren tegen afgifte van een omgevingsvergunning. Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving van het Besluit Bodemkwaliteit. Bij hergebruik van deze grond dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit Bodemkwaliteit of de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie te hergebruiken.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### ***Kader***

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. Totdat het archeologisch beleid verder is ontwikkeld en geïmplementeerd in het ruimtelijk beleid, wordt de regionale archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard overeenkomstig de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) toegepast. Uit deze archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart blijkt dat de locatie ‘Rustburg’ een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft waardoor archeologisch (bureau- en boor)onderzoek noodzakelijk is.

### ***Bureauonderzoek en inventariserend archeologisch veldonderzoek***

In verband met de geplande woningbouw heeft archeologisch onderzoeks- en adviesbureau “de steekproef” in november 2011 een bureauonderzoek en een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (externe bijlage, De Steekproef, 2011-11/07, november 2011). Doel van het onderzoek was vast te stellen of in het gebied archeologische waarden aanwezig zijn die bedreigd worden.

Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysieke geografie, archeologie en historische geografie. Ter plaatse van het tegenwoordige Oud-Beijerland lag omstreeks de bronstijd, de ijzertijd en de Romeinse tijd een veenmoeras aan de rand van de Oude Maas. Mogelijk is er bewoning geweest op het veen of op de oevers van de Maas. Echter tijdens de middeleeuwen traden inbraken op vanuit zee. Eventuele resten van prehistorische bewoning zullen daarbij verloren gegaan zijn. Na



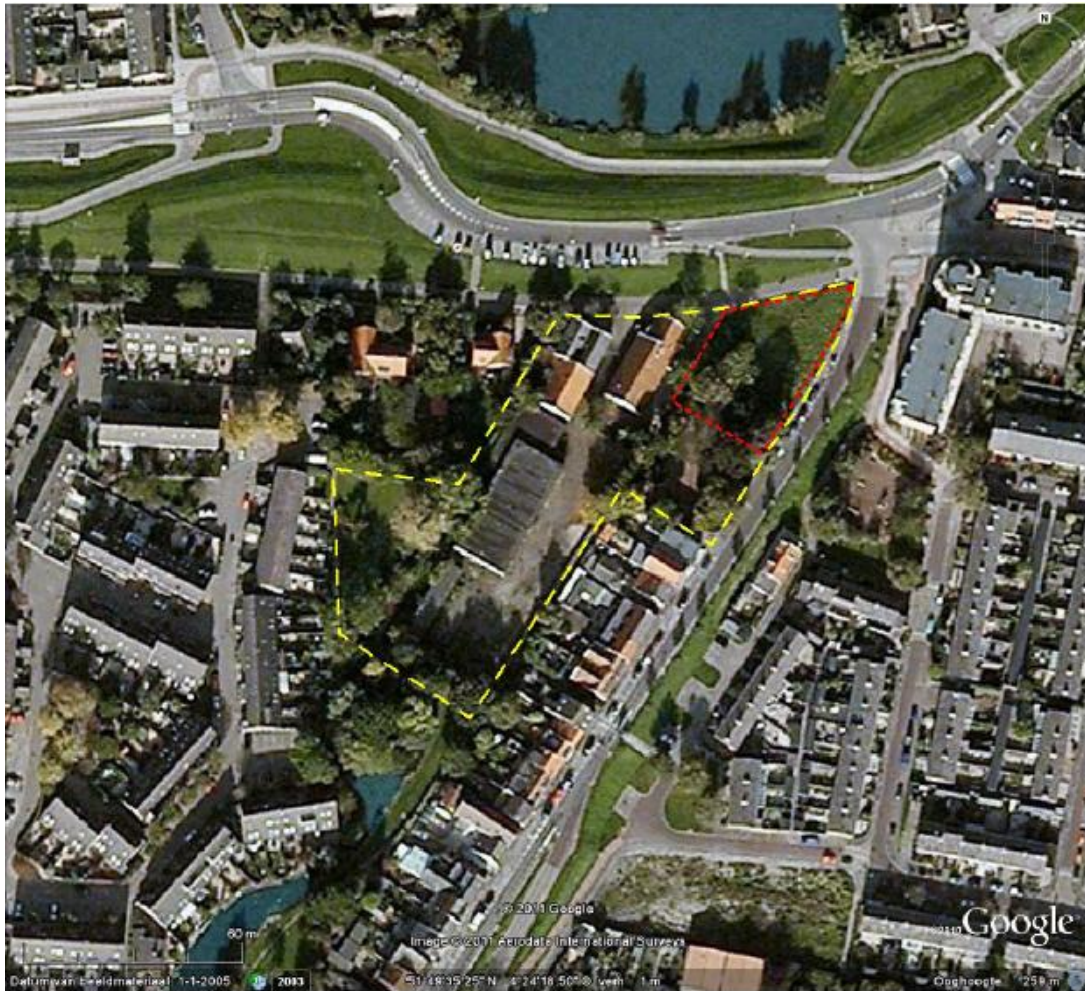
de middeleeuwen ontstaat op ruim tweehonderd meter oostelijk van het plangebied de nederzetting Oud-Beijerland. Mogelijk kon men zich toen ook vestigen in het onderzoeksgebied. Van bewoning kan een cultuurlaag gevonden worden met bewoningsafval zoals scherven aardewerk en baksteen. Archeologische waarden kunnen zijn aangetast door onder meer de voormalige bebouwing.

Bij het veldonderzoek zijn zes boringen geplaatst om archeologische indicatoren op te sporen en om de gaafheid van de bodem te bepalen. In het plangebied ligt in de ondergrond een zandpakket met daarop een kleidek van een meter. De zandafzetting zal gepaard gegaan zijn met erosie van veen, waardoor eventuele prehistorische bewoningsresten verloren zullen zijn gegaan. In de noordoostelijke hoek van het terrein is een vondstlaag aangetroffen met een scherf aardewerk uit de 16e of 17e eeuw. Hier heeft tijdens de 19e en 20e eeuw een huis of boerderij gestaan. Mogelijk stond er tijdens de 16e of 17e eeuw een voorganger. Hiervan kunnen resten bewaard gebleven zijn zoals funderingen of waterputten. Het archeologisch verwachtingsmodel dat vondsten gedaan kunnen worden uit de nieuwe tijd wordt voor de noordoostelijke hoek bevestigd.

#### *Conclusies en advies*

Op basis van de resultaten adviseert het onderzoek om in de noordoostelijke hoek van het terrein geen bodemingrepen te ondernemen die dieper reiken dan een halve meter (zie figuur 4.1). Omdat voor het plan diepere ingrepen noodzakelijk zijn, wordt de noordoostelijke hoek van het plangebied nog nader onderzocht door middel van waarderende grondboringen.

Op de rest van de locatie mogen bodemingrepen plaatsvinden en is geen nader archeologisch onderzoek te nodig. Indien bij bodemingrepen onverhoopt toch artefacten of grondsporen worden ontdekt, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Geadviseerd wordt dit te doen bij de gemeente Oud-Beijerland.



*Figuur 4.1 Oud-Beijerland, Spuioeverweg: luchtfoto van het plangebied 2003. De gele lijn geeft de grens van het plangebied aan. Binnen de rood omlijnende noordoostelijke hoek wordt geadviseerd om geen bodemingrepen te ondernemen die dieper reiken dan een halve meter beneden maaiveld (Inventariserend archeologisch veldonderzoek).*

### **Waarderend onderzoek**

In verband met de geplande bouw van 40 woningen (geen 42 zoals vermeld in het verkennend onderzoek) is een inventariserend archeologisch veldonderzoek, waarderende fase (externe bijlage, De Steekproef, 2012-01/03Zc, februari 2012) uitgevoerd aan de Spuioeverweg te Oud-Beijerland, gemeente Oud-Beijerland, Provincie Zuid-Holland. De aanleiding voor het onderzoek is een eerder uitgevoerd verkennend onderzoek waarbij een cultuurlaag is vastgesteld. Het doel van het onderzoek is nader vast te stellen wat de aard, omvang en kwaliteit van de cultuurlaag is.

Het rapport beschrijft het waarderend veldonderzoek. Een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek zijn in een eerdere fase uitgevoerd. Bij het waarderend veldonderzoek zijn acht grondboringen gedaan.

Bij het waarderend onderzoek zijn vondsten gedaan die vooral dateren van omstreeks de 18e eeuw. Nieuwe aanwijzingen voor eerdere bewoning zijn niet gevonden. Er zijn evenmin aanwijzingen gevonden voor grootschalige (sub)recente bodemingrepen. Daardoor kunnen resten bewaard gebleven zijn zoals van waterputten en funderingen die geassocieerd zijn met de 18e eeuwse vondsten. Echter vanwege het recente karakter luidt het advies om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen.

### **Advies bevoegd gezag**

Het bevoegd gezag (gemeente Oud-Beijerland) heeft in het advies d.d. 20 maart 2012 (externe bijlage) aangegeven in te kunnen stemmen met de aangepaste versie (2012-01/03Zc) van het onderzoeksrapport van het inventariserend archeologisch veldonderzoek, waarderende fase, uitgevoerd door Steekproef bv. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 29 mei 2012 besloten de locatie vrij te geven.

Het in het rapport gegeven advies geen verder archeologisch onderzoek te laten uitvoeren en daarmee de locatie voor verdere ontwikkeling vrij te geven acht het bevoegd gezag voldoende onderbouwd.

Het bevoegd gezag adviseert dan ook de vergunningaanvrager mede te delen dat er op basis van het beoordeelde archeologisch onderzoek verder geen redenen zijn die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de locatie.

## **4.3 Flora en fauna**

### **Kader**

#### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Stb. 1998, 402) is op 1 april 2002 in werking is getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Uitgangspunt van de wet is het ‘nee, tenzij’- beginsel. Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën opgedeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3).

De categorie ‘algemene soorten’ –zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

De categorie ‘overige soorten’ is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) goedgekeurde

gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten uit de categorie ‘overige soorten’, een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde lichte toetsing.

Voor de categorie ‘streng beschermde soorten’ wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005):

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort
- 2) er is geen goed alternatief
- 3) de activiteit past binnen een van de 11 in de wet hierna genoemde belangen waaronder de uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zg. uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het gaat om streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt extra getoetst op een vierde criterium:

- 4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van ‘zorgvuldig handelen’

#### Natuurbeschermingswet 1998

De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden. De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd “Natura 2000”) zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

#### **Onderzoek**

In opdracht van Ordito heeft Aeres Milieu in samenwerking met Faunaconsult ter plaatse van het plangebied Rustburg gelegen aan de Zinkweg in Oud-Beijerland een flora- en faunaquickscan uitgevoerd (externe bijlage). De vraagstelling daarbij was:

- welke beschermde dieren en planten komen mogelijk voor in het plangebied
- welke effecten heeft de voorgenomen ingreep?
- kunnen negatieve effecten zoveel mogelijk worden gemitigeerd (verzacht)?

- welke eventuele gevolgen zijn er met betrekking tot de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de EHS en op welke wijze kunnen die worden gecompenseerd?

## **Conclusie**

### Flora- en faunawet

#### *Beschermde dieren uit de categorie FF1 'algemene soorten': vrijstelling*

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

#### *Overige soorten uit de categorie FF2: geen aanwijzingen voor voorkomen*

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van zoogdieren die behoren tot de categorieën 'streng beschermde soorten' en 'overige soorten' zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

#### *Vleermuizen uit de categorie FF3 'streng beschermde soorten': geen noemenswaardig effect*

Tijdens het veldbezoek zijn wel aanwijzingen gevonden dat vleermuizen het plangebied mogelijk gebruiken als onderdeel van hun vaste vliegroutes. Deze mogelijke vaste vliegroutes verdwijnen tijdens de uitvoering van het project. Doordat naast de Zinkweg, die evenwijdig aan het plangebied ligt, een rij essen staat, is er echter een alternatieve vliegroute aanwezig. Na oplevering zullen er in het plangebied weer laanbomen worden geplant zodat de oude vliegroute wordt hersteld. Er zijn daarom geen noemenswaardige effecten op vleermuizen te verwachten.

#### *Algemene vogels: geen directe schade*

Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen.

#### *Voorkomen doden of verwonden dieren*

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

### Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en op bijzondere natuurwaarden in Nationaal landschap Hoekse Waard zijn te verwachten, zijn er op deze punten geen



bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen Natura 2000 gebieden, beschermde natuurmonumenten of Wetlands in de directe nabijheid van het plangebied liggen, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet.

#### 4.4 Externe veiligheid

##### *Kader*

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken, verplicht het Besluit het bevoegde gezag conform de Wet Milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen.

##### *Onderzoek*

De provincie Zuid-Holland heeft de externe veiligheid binnen het grondgebied van de provincie in kaart gebracht. Uit deze kaart blijkt, dat zich de dichtstbijzijnde inrichtingen en transportroutes in het kader van externe veiligheid op voldoende afstand van de projectlocatie zijn gelegen.

##### *Conclusie*

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt externe veiligheid.

#### 4.5 Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen komen op, of in de directe omgeving van, de projectlocatie geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij het project kunnen belemmeren.

#### 4.6 Milieuhinder bedrijven

Aan het Touwslagerspad 2 is een dansschool gevestigd. Aan een dansschool wordt een milieucategorie 2 toegekend, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstand tussen de dansschool en de nieuwbouw is circa 25 meter. Aangezien de dansschool zich in het souterrain van een appartementengebouw bevindt, zijn er reeds vele woningen aanzienlijk dichterbij de dansschool gelegen dan de geprojecteerde nieuwbouw. Er zijn geen klachten bekend. De dansschool vormt daarom geen belemmering voor de nieuwbouw.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen bedrijven.



## 4.7 Luchtkwaliteit

### *Kader*

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

### *Monitoringsprogramma Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit*

Om zeker te stellen dat overal tijdig de grenswaarden worden gehaald, vindt een jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit plaats. De monitoring is als verplichting opgenomen in artikel 5.14 van de Wet Milieubeheer, dat betrokken bestuursorganen verplicht om jaarlijks aan de minister van VROM te rapporteren over de voortgang en uitvoering van de maatregelen en projecten die in het NSL zijn opgenomen en over de effecten daarvan op de luchtkwaliteit.

De monitoring geeft een actueel beeld van de luchtkwaliteit met kaartjes tot op lokaal niveau om burgers en Raad en College te informeren. Voor wat betreft de kern Oud-Beijerland blijkt dat de monitoring voor 2011 geen berekende overschrijdingen opleverde. In figuur 4.2 zijn de rekenpunten uit het monitoringsprogramma in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.2: Overzicht rekenpunten Oud Beijerland monitoringsprogramma NSL

## Conclusie

Het bouwplan voorziet in een toename van 40 woningen en appartementen. Deze ontwikkeling zal een niet noemenswaardige toename aan verkeer opleveren. De ontwikkeling valt dan ook aan te merken als ‘Niet in betekende mate’ omdat het kleinschaliger is dan de in de regeling NIBM genoemde drempel (1500 woningen bij één ontsluitingsweg). Derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

## 4.8 Water

Om te voorkomen dat de bouwplannen een negatief effect zullen hebben op het watersysteem in het gebied is het wettelijk verplicht om een watertoets uit te voeren. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld. Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (zowel kwantiteit als kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

### Waterbeheer

Waterschap Hollandse Delta is de waterbeheerder op de projectlocatie. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het peilbeheer, beheer en onderhoud van hoofdwatervaningen en kunstwerken, de waterkeringen en waterkwaliteit en ecologie. Voor overleg in het kader van de watertoets is de waterbeheerder in een vroegtijdig stadium betrokken. Het Waterschap is ook bevoegd gezag voor de keur (onthefing en vergunningverlening bij

het dempen en graven van waterpartijen of het aanpassen daarvan en activiteiten in de waterkeringzone).

## Bestaande situatie

### 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.

Uit het bodemonderzoek dat op 2 juni 2009 op de planlocatie is uitgevoerd komen de volgende grondwaterstanden naar voren:

peilbuis midden terrein 1,0-1,2 m-mv

Peilbuis noordzijde terrein: 0,75 m-mv

Uit de gemeentelijke peilbuizen in de buurt van het plangebied blijken de volgende grondwaterstanden:

- Peilbuis Kortenaerstraat mv. + 0.130 (ten oosten Zinkweg, afstand tot plangebied ca. 225 m)

Gemiddelde grondwaterstanden per maand

- 2011: dec. -0,610

- 2012: jan. -0,629; febr. -0,787; maart -0,730; april -0,771

- Peilbuis Fregat mv + 0,340 (ten westen van de Zinkweg, afstand tot plangebied ca. 500 m))

Gemiddelde grondwaterstanden per maand

- 2011: sept. -0,631; okt -0,791; nov. -0,652; dec. - 0,518

- 2012: jan. -0,481; febr. -0,726; maart -0,696; april -0,856

### Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving zijn de volgende watergangen aanwezig:

- W24625: watergang langs de Spuidijk ten noorden van het plan;

- H25208: watergang Zoomwijck ten zuiden van het plan;

- 17422DU: Duiker tussen beide watergangen.

De huidige duiker verbindt beide watergangen niet meer met elkaar, maar fungeert als lozingspunt van de bestaande persleiding om op die manier watergang W24625 door te spoelen.

### *Waterkeringen*

In het plangebied liggen twee waterkeringen: De primaire waterkering Spuidijk/Spuioeverweg en de secundaire waterkering langs de Zinkweg. Deze waterkeringen hebben een functie voor de veiligheid van het gebied.

De aanwezige waterkeringen zijn in dit bestemmingsplan bestemd met een dubbelbestemming waarbinnen tevens de beschermingszones conform de richtlijnen van de betreffende waterbeheerder zijn meegenomen. Met de dubbelbestemming, waaraan ook een omgevingsvergunning is gekoppeld, worden de belangen van de waterkering in voldoende beschermd.

Alle handelingen en werkzaamheden in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

### *Nieuwe situatie*

#### *Grondwater en drooglegging*

Door de nieuwbouw zal de grondwaterstand niet veranderen. Bij de bouw van de woningen en de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding of natte kruipruimtes te voorkomen. Voor bebouwing zonder kruipruimte wordt over het algemeen een drooglegging van 0.70 m geadviseerd, gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Gezien de overheersende grondwaterstanden in met name de winterperiode kan deze drooglegging mogelijk niet overal gehaald worden. Om voor een voldoende drooglegging te kunnen zorgen zal het plangebied mogelijk deels met enkele decimeters opgehoogd moeten worden.

#### *Oppervlaktewater*

De bestaande watergangen W24625 (watergang langs de Spuidijk ten noorden van het plan) en H25208 (watergang Zoomwijk ten zuiden van het plan) blijven in de nieuwe situatie bestaan. De duiker 17422DU komt te vervallen en de persleiding die hier nu op aangesloten is zal worden verlegd in oostelijke richting, waardoor deze onder de verharding van de nieuw aan te leggen straat komt te liggen. Het lozingspunt van de persleiding zal worden verlegd naar de watergang W24625.

### **Duurzaam nieuw watersysteem**

Door de realisatie van de nieuwbouwplannen zal het verhard oppervlak in het gebied toenemen:

#### *Voormalige verharding*

Voormalig verhard terrein:	2.887 m <sup>2</sup>
Voormalige bebouwing:	1.752 m <sup>2</sup>
Totaal:	4.639 m <sup>2</sup>

#### *Nieuwe verharding*

Nieuwe bebouwing bouwvlakken:	2.197 m <sup>2</sup>
Nieuwe bebouwing bijgebouwen:	1.150 m <sup>2</sup>
Nieuwe verharding:	1.950 m <sup>2</sup>
Totaal:	5.297 m <sup>2</sup>

#### *Toename verharding*

Toename verharding:	658 m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------

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 uitlopende 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.

Er zal een gescheiden stelsel aangelegd worden, waarbij zal worden geloosd op het nabij gelegen oppervlakte water. Er is op dit moment nog geen beslissing genomen op welke watergang (W24625 aan de noordzijde of H25208 ten zuiden van het plangebied) het lozingspunt komt van het HWA.

Om het hemelwater van het extra verhard oppervlak te kunnen bergen zal op basis van berekeningen van de gemeente Oud-Beijerland watercompensatie plaats vinden met een oppervlakte van ca. 66 m<sup>2</sup>. Deze watercompensatie zal plaats vinden in hetzelfde peilgebied als waarin het plangebied is gelegen. De gemeente Oud-Beijerland heeft een locatie op het oog om de benodigde berging te realiseren, maar zal hierover eerst met de buurt in overleg treden.

### **Watertoets**

De gemeente Oud-Beijerland heeft het waterschap Hollandse Delta op 19 januari 2012 in kennis gesteld van het voorontwerp bestemmingsplan “Rustburg”.

Op 16 februari heeft het waterschap per brief de volgende opmerkingen geplaatst:



- Er ontbreekt een onderbouwing over het toe te passen riolerings- en hemelwatersysteem;
- Over de grondwatersituatie wordt geen beschouwing gegeven;
- Dat het plan zich binnen de invloedssfeer van een primaire en secundaire waterkering bevindt wordt niet genoemd;
- Binnen het plangebied ligt een verduikerd (hoofd)watersysteem wat aangepast moet worden;
- Het merendeel van de uit te voeren werken valt binnen de reikwijdte van de Keur, hetgeen betekent dat er ontheffing van het waterschap nodig is.

Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente Oud-Beijerland de bovenstaande opmerkingen van het waterschap aangepast en aangevuld in de waterparagraaf. Deze aangepaste waterparagraaf is aan het waterschap toegezonden. Per mail van 11 mei 2012 heeft het waterschap enkele kleine tekstuele opmerkingen doorgegeven, welke eveneens verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

Inmiddels is door de ontwikkelaar een aanvraag watervergunning ingediend bij het Waterschap.

#### 4.9 Wegverkeerslawai

Voor de locatie Rustburg is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawai ter plaatse van de nieuwe situaties in het kader van de Wet geluidhinder.

Het onderzoek is noodzakelijk omdat het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Spuioeverweg. De Spuioeverweg gaat ter hoogte van het plangebied over in een 30-km/uur weg. Dit betekent dat vanaf dat punt de zone van de weg wordt beëindigd en het plangebied ter hoogte van de appartementen en blok 5 niet meer hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km/uur weg. Ditzelfde geldt ook voor de geluidbelasting ten gevolge van de Zinkweg (30 km/uur). De Spuidijk is buiten beschouwing gelaten, gezien het karakter van de weg zijn daar geen relevante intensiteiten te verwachten.

#### *Conclusie*

Uit de berekeningen en de toetsing aan de relevante wetgeving komen de volgende conclusies naar voren:

## Wet Geluidhinder

- Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting op de gevel van 3 nieuwe woningen aan de zijde van de Spuioeverweg ten gevolge van het verkeer op de Spuioeverweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt;
- Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) een hogere waarde vast te stellen voor de maximaal optredende ontheffingswaarde van 54 dB. Het besluit is opgenomen in de bijlage;
- Het toepassen van maatregelen is onvoldoende doeltreffend en stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke en financiële aard;
- Het binnenniveau van de nieuw te bouwen woningen en maatschappelijke voorzieningen moet gegarandeerd worden op grond van het Bouwbesluit dat eisen stelt aan de karakteristieke gevelwering

## Bouwbesluit

- In de woningen en appartementen langs de Zinkweg en Spuioverweg zijn op één of meerdere bouwlagen zodanige optredende geluidbelastingen bepaald hoger dan 53 dB (ex aftrek artikel 110g Wgh);
- Bij de appartementen is geen sprake van een geluidluwe gevel, bij de woningen is overal minimaal een geluidluwe gevel. Door het afschermen van de buitenruimten bij de appartementen zou wel een geluidluwe ruimte kunnen worden gecreëerd, indien de gemeente hier eisen aan stelt;
- Indien bij realisatie de woningen moeten voldoen aan Bouwbesluit 2003, worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnen. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

## 4.10 Parkeren

### *Kader*

Parkeren in het plangebied vindt zowel plaats op eigen terrein als op openbare parkeerplaatsen. Bij ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de parkeernormen van de gemeente. Volgens deze normen moet op deze locatie goedkope appartementen gerekend worden met 1,3 parkeerplaatsen per appartement, voor middeldure appartementen bedraagt de norm 1,5 en voor het dure appartement 1,6 parkeerplaats per woning. Voor de rijwoningen bedraagt het benodigd aantal parkeerplaatsen 1,6 per woning. Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt volgens onderstaand overzicht dan 57.

	Woning en	Pnorm	Pvraag	Pnorm min bezoekersnorm (0,3)	Pvraag zonder bezoekers	Pnorm bezoekers	Pvraag bezoekers	Totaal	gerealiseerd prive	benodigd openbaar
App goedkoop	12	1,3		1	12	0,3	3,6	<b>15,6</b>	12,0	3,6
App midden	4	1,5		1,2	4,8	0,3	1,2	<b>6</b>	2,0	4,0
App duur	2	1,6		1,3	2,6	0,3	0,6	<b>3,2</b>		3,2
Woning duur met garage met enkele oprit	3	1,6 - 1	<b>1,8</b>					<b>1,8</b>		1,8
Woningen duur zonder garage	19	1,6	30,4					<b>30,4</b>		30,4
<b>Totaal</b>			<b>32,2</b>		<b>19,4</b>		<b>5,4</b>	<b>57</b>		<b>43,0</b>

### *Conclusie*

In het plan zijn 59 parkeerplaatsen opgenomen, waarmee het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen zijn gelegen in de openbare ruimte (45 parkeerplaatsen) en onder het appartementencomplex (14 parkeerplaatsen).

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan betreft een inbreidingslocatie met de functies wonen, groen en verkeer. Doel van het bestemmingsplan is het geven van een planologisch kader voor het inbreidingsplan. Vanwege het karakter voorziet het bestemmingsplan in een beperkt aantal bestemmingen en een verbeelding.

De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4). In de volgende paragrafen worden deze hoofdstukken nader toegelicht.

### 5.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 “Inleidende regels” bestaat uit twee artikelen. In het artikel “*Begrippen*” wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot. In het artikel “*Wijze van meten*” wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

### 5.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de (dubbel) bestemmingen die in het plangebied voorkomen is opgenomen. Daarbij zijn tevens, waar nodig, flexibiliteitsbepalingen opgenomen die meer bouw mogelijkheden dan wel een ruimer gebruik van de functie toestaan na een nadere afweging die door burgemeester en wethouders moet worden gemaakt.

Conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) zijn de verschillende artikelen binnen dit hoofdstuk alfabetisch gerangschikt. Daarnaast geldt de vaste volgorde: eindbestemmingen (enkelbestemmingen), voorlopige bestemmingen (komen niet voor in dit plan), uit te werken bestemmingen (komen niet voor in dit plan) en dubbelbestemmingen. Tot slot geldt ook voor de indeling van de afzonderlijke artikelen een vaste volgorde. Die ziet er voor eindbestemmingen als volgt uit: bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, en wijzigingsbevoegdheid. Hierna volgt een korte toelichting op de voorkomende leden binnen een artikel.

### ***Bestemmingsomschrijving***

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemmingen (het hoofdgebruik) worden in dit lid ook de functieaanduidingen genoemd waarmee een afwijkend gebruik van de hoofdbestemming wordt geregeld.

### ***Bouwregels***

In de bouwregels zijn de regels beschreven die gelden voor het bouwen van bij recht toegelaten bouwwerken.

### ***Afwijken van de bouwregels***

In dit lid zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken die slechts na een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning mogen worden gebouwd. Daarbij zijn tevens de randvoorwaarden vastgelegd die gelden als toetsingskader.

### ***Specifieke gebruiksregels***

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik wel en niet strijdig is met de bestemmingsomschrijving.

### ***Afwijken van de gebruiksregels***

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het gebruik van de gronden, anders dan beschreven in de bestemmingomschrijving en de specifieke gebruiksregels, mits het gebruik past binnen de ruime interpretatie van de bestemmingsomschrijving en voldaan wordt aan objectief begrensde toetsingscriteria. Hiermee wordt dus een enigszins ruimer gebruik mogelijk gemaakt dan volgens een strikte toepassing van de bestemmingsomschrijving mogelijk is.

### ***Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden***

In die gevallen dat het uitvoeren van werken en werkzaamheden in of op de bodem, niet zijnde het bouwen van bouwwerken, kunnen leiden tot een verstoring van de in of op de bodem aanwezige waarden, is een omgevingsvergunning benodigd. Deze regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden. Het bestaat uit de volgende subleden:

- verbod: hierin is bepaald welke werken en werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd zonder een omgevingsvergunning
- uitzonderingen: hierin is bepaald in welke gevallen geen omgevingsvergunning nodig is
- toelaatbaarheid: hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werken en werkzaamheden toelaatbaar worden geacht



- advies: hierin is bepaald bij wie of welke instantie advies moet worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit alvorens burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

### 5.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

In het artikel “*Anti-dubbelregel*” is bepaald dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

In het artikel “*Algemene bouwregels*” kunnen aanvullende bouwregels worden opgenomen die voor alle bestemmingen gelden.

Het artikel “*Algemene afwijkingsregels*” is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden is opgenomen die in alle gevallen gelden. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied. Aan de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen.

In het artikel “*Algemene wijzigingsregels*” is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. In het algemeen gesteld bieden de algemene wijzigingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. In dit geval hebben de algemene wijzigingsregels betrekking op de mogelijkheid om bouwvlakken van vorm en ligging te wijzigen. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen.

In de “*Algemene procedureregels*” worden de procedures geregeld die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of ontheffingsregels of bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor wijziging van een bestemming is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en behoeft om die reden niet te worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

## 5.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4, tot slot, zijn de laatste twee artikelen van het bestemmingsplan opgenomen. In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald. Deze planregels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsplanregels.

## **5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het bestemmingsplan betreft een nieuwe ontwikkeling die door een projectontwikkelaar wordt uitgevoerd. De gemeente brengt voor deze ontwikkelingen gronden in. Om de wederzijdse (financiële) verplichtingen tussen ontwikkelaar en gemeente vast te leggen is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal afdoende verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 6.1 Inleiding

Om een plan doorgang te kunnen geven is het maatschappelijke draagvlak een vereiste.

### 6.2 Inspraak over stedenbouwkundig plan

Het schetsplan heeft met ingang van 6 juni tot en met 4 juli 2011 op grond van de artikelen 2 en 4 van de Inspraakverordening van gemeente Oud-Beijerland in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Op 16 juni vond er op het gemeentehuis een informatieavond plaats.

Inwoners van Oud-Beijerland en andere belanghebbenden konden gedurende deze periode schriftelijk of mondeling een reactie geven op het plan. Van deze mogelijkheid is door omwonenden en belangstellenden gebruik gemaakt. Alle reacties zijn samengevat in de Nota van inspraak die op 15 september aan betrokkenen is toegezonden.

Naar aanleiding van de ingediende reacties is het stedenbouwkundig plan aangepast. Dit heeft er toe geleid dat het bestaande trapveld achter het Karrespoor behouden kan blijven. Het gevolg van de wijziging is dat er in het gebied één woning minder gebouwd zal worden.

### 6.3 Vooroverleg en inspraak

Ten behoeve van de benodigde planologische procedure is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit heeft met ingang van 21 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is ook het vooroverleg met de wettelijke overlegpartners op grond van artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Op 30 januari was er een inloopavond in het gemeentehuis. Tijdens die bijeenkomst konden belanghebbenden het bestemmingsplan bekijken en vragen stellen.

#### *Inspraakreacties*

Gedurende de inspraakperiode zijn inspraakreacties ingediend bij de gemeente Oud-Beijerland door:

- Een bewoner van het Karrespoor.
- Vier bewoners van de Zinkweg
- Een bewoner van de Deel
- Een bewoner van de Spuidijk

In de “Nota van inspraak herontwikkeling Rustburg”(externe bijlage) worden de inspraakreacties afzonderlijk beantwoord.

### *Conclusie*

Uit de inspraakreacties blijkt dat er bij omwonenden bedenkingen bestaan tegen de stedenbouwkundige invulling. Door de ontwikkeling verandert het karakter van het gebied, maar het groene karakter blijft in stand. Uit de inspraakreacties zijn geen zaken naar voren gekomen die leiden tot een aanpassing van het plan.

### **Vooroverleg**

Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van:

- Waterschap Hollandse Delta
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- Provincie Zuid-Holland.

De Veiligheidsregio en de Provincie Zuid-Holland hebben geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

Het Waterschap Hollandse Delta merkt het volgende op:

- Er ontbreekt een onderbouwing over het toe te passen riolerings- en watersysteem.
- Er wordt geen beschouwing gegeven over het grondwatersysteem.
- In het plan wordt niet genoemd dat het zich binnen de invloedssfeer van een primaire en secundaire waterkering bevindt.
- In het plan wordt niet genoemd dat het aanwezige verduikerd hoofdwatersysteem moet worden aangepast.
- In het plan wordt niet genoemd dat voor het merendeel van de activiteiten een ontheffing van de Keur nodig is.

Het gaat hierbij om tekstuele aanpassingen. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn de opmerkingen van het Waterschap verwerkt. Inmiddels is door de ontwikkelaar een aanvraag watervergunning ingediend bij het Waterschap.

## **6.4 Zienswijzen en vaststelling**

Op 6 maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten dat op deze procedure de coördinatieregeling van de Wro van toepassing is. Op 29 mei 2012 heeft het college besloten om de volgende stukken ter inzage te leggen.

1. het ontwerp-bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken;
2. de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. het ontwerpbesluit hogere grenswaarden op grond van de Wet Geluidhinder.

Deze stukken hebben met ingang van 11 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze samengevat in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Rustburg” (zie bijlage). Over het plan is overleg gevoerd met de



brandweer en het Waterschap. Alle betrokken partijen stemmen met het plan in. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het plan opnieuw gewijzigd. De wijzigingen zijn terug te vinden in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Rustburg” (zie bijlage).