

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Planvorm	3
1.5	Leeswijzer	4
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis Oud-Beijerland	5
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Beoogde situatie	7
<b>3.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
<b>4.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	Water	15
4.3	Flora en Fauna	17
4.4	Archeologie	19
4.5	Geluidshinder	20
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Externe veiligheid	23
4.8	Kabels en leidingen	26
4.9	Luchtkwaliteit	27
4.10	Verkeer en vervoer	30
4.11	Bodemkwaliteit	32
4.12	M.e.r.-beoordeling	34
4.13	Duurzaam bouwen	34
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>35</b>
5.1	Inleiding	35
5.2	Juridische aspecten	35
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>38</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

**Bijlagen:**

- Akoestisch onderzoek industrielawaai (1 december 2016)
- Akoestisch onderzoek industrielawaai (2 november 2017)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Archeologisch onderzoek
- Onderzoek bedrijven en milieuzonering
- Verkennend bodemonderzoek
- Aanvullend bodemonderzoek
- Beeldkwaliteitplan

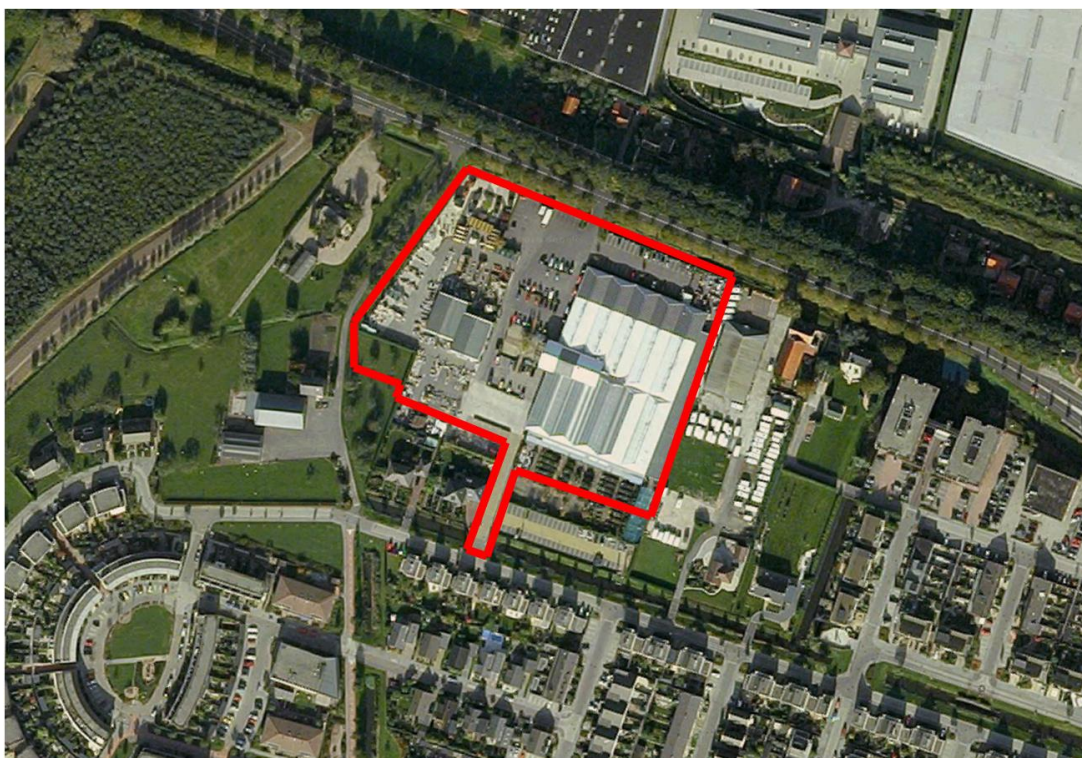
## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan is het beëindigen van de huidige bedrijfsactiviteiten in de vorm van een tuincentrum, een steenhandel en een kringloopwinkel, waarna op het terrein in totaal 53 woningen worden opgericht. Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kloosring/Beneden-Oostdijk 62-64'. De gemeente Oud-Beijerland heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Onderhavig bestemmingsplan 'Tuinwereld – Beneden Oostdijk 62-64' voorziet in het juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

### 1.2 Ligging van het plangebied

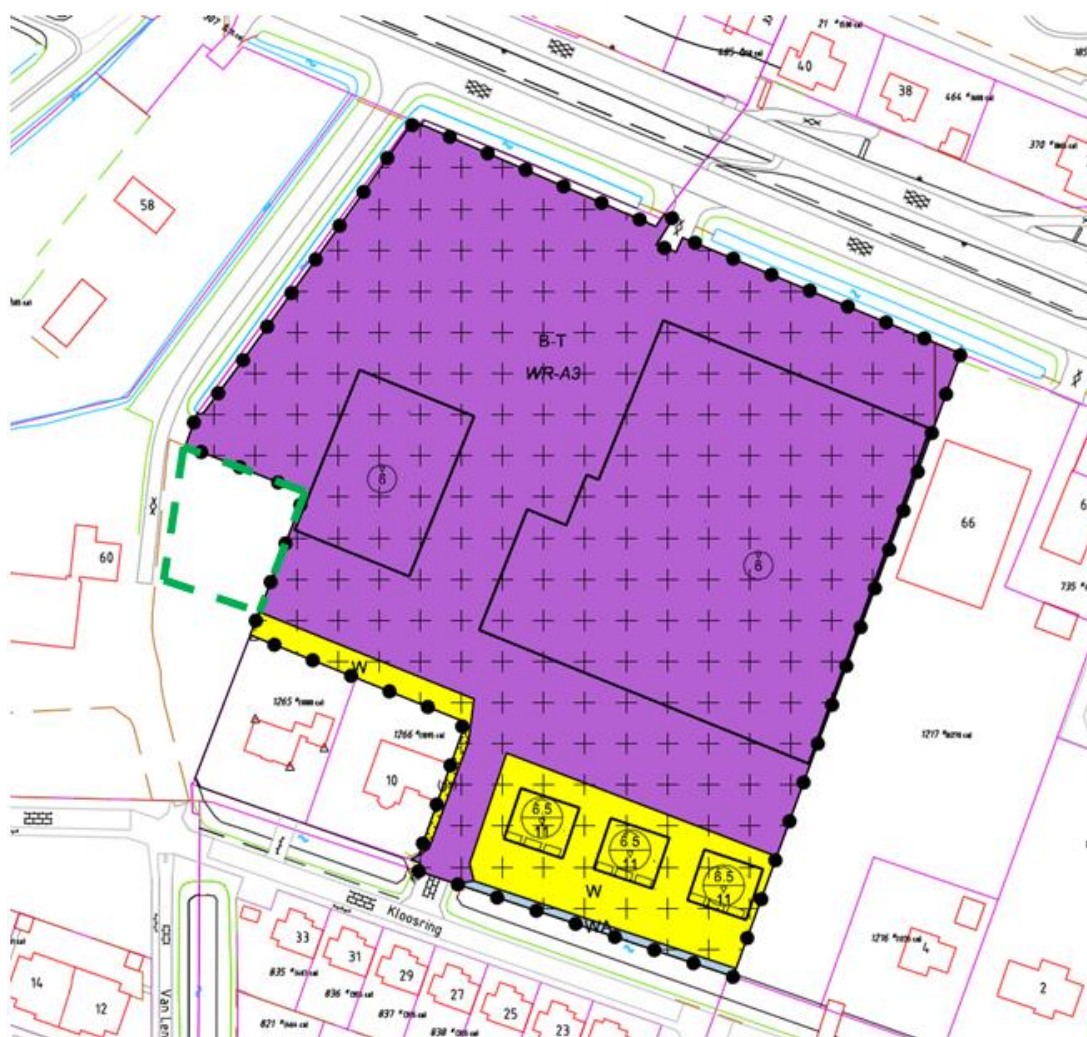
Het plangebied is gelegen aan de Beneden Oostdijk in het oosten van de plaats Oud-Beijerland. Ten zuiden van het plangebied ligt de nieuwste uitbreidingswijk van Oud-Beijerland, Poortwijk. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de achtertuinen van de woningen aan de Kloosring. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het aan te leggen fietspad langs woningbouwontwikkeling Krakestee. Ten oosten van het plangebied ligt caravanbedrijf van der Hoek.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Kloosring/Beneden-Oostdijk 62-64' (vastgesteld op 9 juni 2015) en Boezem-Oost (vastgesteld 28 februari 1994, GS 4 oktober 1994). Bestemmingsplan Boezem-Oost geldt voor een kleine hoek van het plangebied en heeft de bestemming 'Tuincentrum'. Bestemmingsplan 'Kloosring/Beneden-Oostdijk 62-64' geldt voor het overgrote deel van het plangebied. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf – Tuincentrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Tevens zijn binnen het vigerende bestemmingsplan 3 woningen gelegen, maar deze behoren niet bij het plangebied van onderhavig plan. Het planvoornemen betreft dan ook enkel een ontwikkeling op het bestemmingsvlak 'Bedrijf – Tuincentrum'. Binnen dit bestemmingsvlak zijn geen burgerwoningen toegestaan. Op de gronden mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief.



Afbeelding 2 Vigerend bestemmingsplan met BP Boezem-Oost (groene lijn)

### 1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan heeft als doel het geven van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. Er is gekozen voor een gedetailleerde regeling die aansluit op het bestemmingsplan 'Kloosring/Beneden-Oostdijk 62-64'.

## 1.5 Leeswijzer

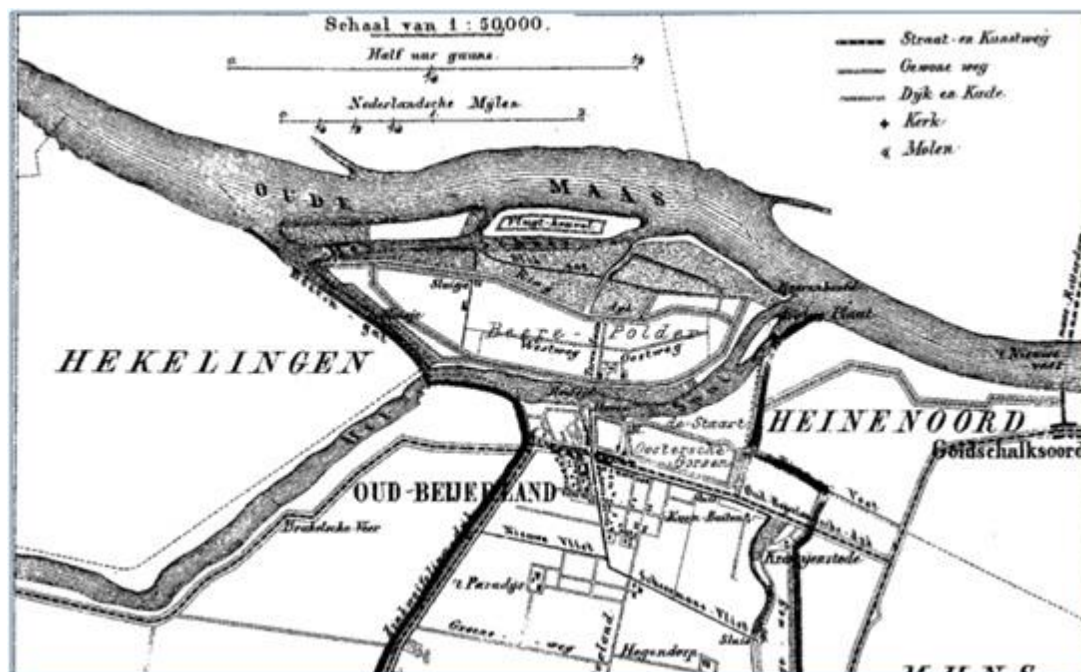
De voorliggende toelichting beschrijft, aan de hand van de verschillende hoofdstukken, gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling gebaseerd is op goede ruimtelijke ordening. Verder zijn in deze toelichting de planregels en de verbeelding uitgelegd. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO Standaarden 2012, die verplicht zijn vanaf 1 juli 2013. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige situatie, nieuwe situatie en de ruimtelijke kwaliteit van het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het voor het bestemmingsplan relevante beleid. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen en de aanwezige milieubeperkingen. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot zijn in de bijlagen de verschillende sectorale onderzoeksrapportages opgenomen.

## 2. PLANBESCHRIJVING

Voor de beeldvorming van een nieuwe ontwikkeling is het belangrijk om de omgeving en de geschiedenis nader te bekijken. In dit hoofdstuk is uitgeweid over de geschiedenis van Oud-Beijerland en wordt de ligging van het plangebied helder weergegeven. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven aan de hand van de bestaande situatie binnen het plangebied en de omgeving hiervan. Tot slot, is de toekomstige situatie beschreven, waarbij wordt ingegaan op de inpassing van het plan in de omgeving.

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis Oud-Beijerland

De plaats en de omgeving waar nu Oud-Beijerland ligt, behoorde in vroeger tijden toe tot Putten. In 1421 gingen grote delen van Putten verloren tijdens de Sint Elizabethsvloed en transformeerde dit gebied in kleiplaten en gorzen. Het gebied werd in de eeuwen na de ramp stukje bij beetje weer bedijkt. In 1557 werd de polder waar het hedendaagse Oud-Beijerland ligt bedijkt. De Oud-Beijerlandsedijk dateert van deze periode en is ook op onderstaande kaart terug te vinden. De nieuwe polder kreeg de naam Beijerland, Moerkerken, Cromstrijen en de Greup en in 1559 werd Oud-Beijerland, toen nog onder de naam Beijerland, gesticht. De naam Beijerland kwam van Sabine van Beieren, de vrouw van de stichter van Oud-Beijerland: Graaf Lamoraal van Egmond. In 1584 werd de naam veranderd naar Oud-Beijerland omdat enkele kilometers ten westen het dorpje Nieuw-Beijerland werd gesticht. In 1604 schonk Sabine van Beieren de kerktoren aan het dorp en in 1622 werd het dorpshuis de Vliet gebouwd, welke tot in de jaren '70 werd gebruikt als zetel van het gemeentebestuur. Door de eeuwen heen bleef Oud-Beijerland een van de belangrijkste plaatsen in de Hoeksche Waard. Vanaf het einde van de 19e eeuw tot circa 1955 was Oud-Beijerland met Rotterdam verbonden middels een stoomtram. In de 19e en 20e eeuw kreeg Oud-Beijerland bovendien een suikerfabriek en een cementfabriek waardoor de werkgelegenheid toenam en de plaats nog groter werd.



Afbeelding 3 Historische kaart Oud-Beijerland omstreeks 1866

In 1984 werd de gemeente Oud-Beijerland vergroot met delen van de voormalige gemeenten Mijnsheerenland en Heijenoord. Sinds de tweede wereldoorlog is Oud-Beijerland gegroeid van 7.000 tot circa 23.000 inwoners. Hoewel de meeste industrie uit het centrum is verdwenen, is er op bedrijventerrein De Bosschen ruimte voor lokale en regionale bedrijven. Tegenwoordig heeft Oud-Beijerland een belangrijke centrumfunctie voor de gehele Hoeksche Waard.

## 2.2 Huidige situatie

Het plangebied grenst aan de Beneden Oostdijk en is gelegen in het oostelijk deel van Oud-Beijerland. De Beneden Oostdijk is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg voor Oud-Beijerland. Ten noorden van de Beneden Oostdijk ligt de Oud-Beijerlandsedijk. De Oud-Beijerlandsedijk is één van de structuurbepalende dijken in Oud-Beijerland en heeft een groen profiel met een dubbele rij bomen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint tussen de wijk 'Poortwijk' en bedrijventerrein 'De Bosschen'. Aan de zuidzijde van het lint is bebouwing aanwezig. Binnen het plangebied zijn het tuincentrum 'Tuinwereld' en een aantal andere bedrijven gevestigd. Wegens verhuizing van de dierenzaak naar het pand van Tuinwereld is het commerciële object vrijgekomen, wat mede de aanleiding was voor het opstellen van het vigerend bestemmingsplan 'Kloosring/Beneden-Oostdijk 62-64'.



Afbeelding 4 Gevelaanzicht Tuinwereld

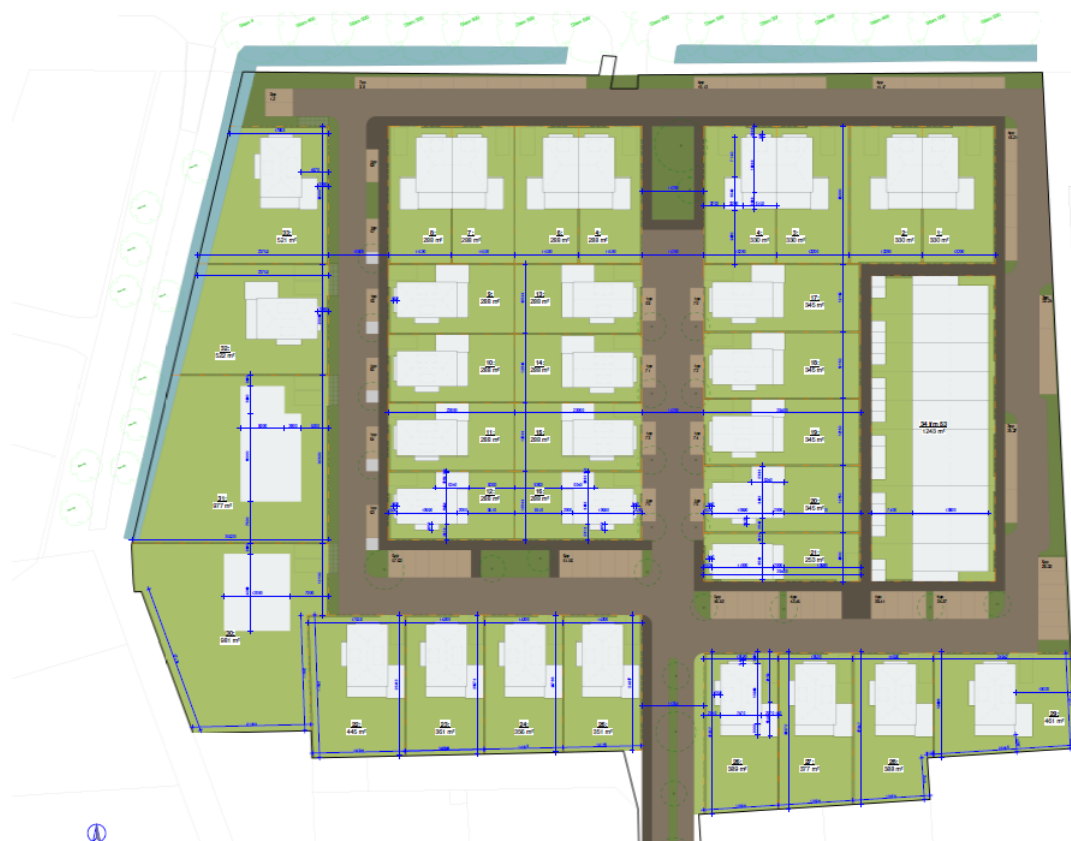
### Poortwijk

Aan de achterzijde grenst het tuincentrum grotendeels aan de achtertuinen van de middels het vigerend bestemmingsplan gerealiseerde woningen. Deze bevinden zich aan de Kloosring, waar de wijk 'Poortwijk' begint. De Poortwijk, de laatste grote uitbreiding van Oud-Beijerland, wordt begrensd door de Beneden Oostdijk, de Stougjesdijk, de Kwakscheweg en de Oud-Beijerlandse Kreek. De wijk is inmiddels bijna volledig ontwikkeld. Poortwijk III, het gedeelte dat direct aan de Kwakscheweg grenst, is voor de drie vierde deel ontwikkeld en in september 2016 is het overige kwart van de woningen uit Poortwijk III in de verkoop gegaan (fase 4). De stedenbouwkundige structuur van de wijk is opgehangen aan het aanwezige water en oude lijnen uit het landschap, en dan met name de dominante oostwestrichting van de boomgaarden, akkers en weilanden, en kent een veelvormigheid: rationale verkavelingen en cirkelvormige elementen. Vanaf de Kwakscheweg tot het tuincentrum aan de Beneden Oostdijk ligt een diagonale as die nagenoeg alle straten van de wijk met elkaar verbindt.

In de woonwijk zijn voornamelijk rijwoningen, geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen gebouwd. De bebouwing bestaat overwegend uit twee tot drie lagen. In de wijk komen velerlei kapvormen voor: naast de reguliere zadeldaken zijn binnen de wijk ook veelvuldig lessenaardaken en platte daken toegepast. De bijzondere plekken in de wijk worden gemarkeerd door grotere appartementengebouwen.

## 2.3 Beoogde situatie

Het planvoornemen betreft de herstructurering van het tuincentrum 'Tuinwereld' naar een woongebied waarbinnen 53 woningen zijn gepland. Om de bouw van de nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt het volledige bestemmingsvlak 'Bedrijf – Tuincentrum' herbestemd en worden de bestaande bouwvlakken aangepast. Binnen het planvoornemen zijn 8 2-onder-1-kapwoningen, 5 vrije kavels, 20 vrijstaande woningen en 20 benedenbovenwoningen gepland. Op onderstaande afbeelding is de beoogde ontwikkeling te zien in de vorm van een verkavelingsplan.



Afbeelding 5 Verkaveling Tuinwereld

In dit bestemmingsplan worden nieuwe bouw mogelijkheden geboden voor het realiseren van het woongebied. Wel zal in het kader van de welstandsnota een beeldkwaliteitplan worden opgesteld waarin de gemaakte keuzes wat betreft verkaveling en beeldkwaliteit nader zijn toegelicht.

Binnen het plangebied vindt herstructurering plaats, waardoor de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt worden en plaats maken voor een volledig nieuwe inrichting van het gebied. Enkel vanaf de Beneden Oostdijk/Oud-Beijerlandsedijk is zicht op het plangebied, aangezien middels het vigerend bestemmingsplan 'Kloosring/Beneden-Oostdijk 62-64' met bijbehorende ontwikkeling het bebouwingslint aan de Kloosring gesloten is.

### *Stedenbouwkundige structuur*

Voor de verkaveling van het plangebied is de stedenbouwkundige structuur van de wijk 'Poortwijk' aangehouden. Gezien de aard van het plan, een herstructurering, zijn geen reeds bestaande rooilijnen of gevellijnen aanwezig. Binnen het plan is daarom gekozen om een gedeelte van de woningen passend aan de dominante oostwestelijke structuur van de wijk 'Poortwijk' aan te houden en het andere gedeelte haaks daarop te plaatsen. Voor de woningen worden verschillende gevellijnen aangehouden, zoals dit ook in 'Poortwijk' het geval is.

### *Woningen*

De woningen sluiten in hoogte en vorm aan op de omliggende woningen. Dit betekent een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Overige maatvoeringen zijn afhankelijk van de kavelgrootte van de type woning. Het bouwplan voorziet in vijf verschillende woningtypes:

- A – 2-onder-1-kap woning (8 stuks)
- B – smalle vrijstaande woningen in twee uitvoeringen: B1 en B2 (13 stuks)
- C – brede vrijstaande woningen (7 stuks)
- D – beneden/boven woningen in twee uitvoeringen: D1 en D2 (20 stuks)
- E – Vrije percelen (5 stuks)

In totaal voorziet het bouwplan in 53 woningen in verschillende categorieën.

### *Beeldkwaliteit*

In de bijlagen is het volledige beeldkwaliteitplan opgenomen, maar in deze paragraaf wordt een korte weergave geven van de beeldkwaliteit van het beoogde plan.

Wat betreft de bebouwing is gekozen voor een heldere hoofdvorm van twee bouwlagen met kap in een traditionele bouwstijl. De meeste bebouwing zal onderschikte aanbouwen krijgen in de vorm van garages en erkers. Middels verschillende modellen wordt een duidelijke variatie gehouden in het straatbeeld.



**Afbeelding 6 3D visualisatie**

Als hoofdkleuren worden voornamelijk roodbruine tinten gebruikt voor zowel bebouwing als bestrating. De woonstraten worden verkeersluw ingericht door uitsluitend gebakken klinkers te gebruiken en doordat geen hoogteverschil komt tussen straat en stoep. Parkeervlakken worden aangeduid doormiddel van een verschillend verband of andere kleur.





Heldere hoofdvorm van twee bouwlagen met kap.



Schildkappen met flinke overstekken.



Bijgebouwen en aanbouwen zijn in lijn met de architectuur.



Woningen met zadeldak zijn ook een mogelijkheid.

**Afbeelding 7 Impressies beeldkwaliteit woningen (linksboven[type A] en rechtsonder[type B2] worden gerealiseerd in het plangebied)**

Voor de beplanting in het openbaar gebied wordt gebruik gemaakt van winterbestendige beplanting. In de vorm van hagen en bomen krijgt het openbaar groen verschillende hoogteaccenten en krijgt het buurtje een eigen groen karakter.

In het plan zijn twee kleine parkjes opgenomen welke ingericht worden met speelvoorzieningen met een bescheiden karakter en gemaakt uit natuurlijke materialen.

### 3. BELEIDSKADER

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

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. Ook is er aandacht voor de beleidsdoelstellingen op het vlak van woon-zorgcomplexen.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Sprake is van inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Door veelal vrijstaande woningen aan te bieden in een gebied waar sprake is van een goede milieukwaliteit, wordt voldaan aan de vraag naar dit type woningen.

##### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 53 woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

##### *Planvoornemen*

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

#### 3.2 Provinciaal beleid

##### *Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland (VRM)*

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier 'rode draden' benoemd en bevat zekerheid over een werkend mobiliteitsnetwerken bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. De vier rode draden voor de toekomst zijn:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aan gegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten BSD.

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar – afhankelijk van de ontwikkeling – bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(re) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt. De voorgenomen ontwikkeling ziet op het beter benutten van de ruimte in de bebouwde ruimte. Dit zorgt er voor dat niet buiten de rode contour wordt gebouwd, maar sprake is van inbreiding.

#### *Verordening Ruimte 2014*

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Net als bij de Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland, wordt ook in het Programma Ruimte aandacht besteed aan verdichting. Met voorgenomen ontwikkeling is daar sprake van.

#### *Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020*

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de 'Woonvisie Zuid-Holland 2011 – 2020' vastgesteld. De Woonvisie geeft aan hoe vraag en aanbod van het woningbestand in Zuid-Holland zich de komende jaren ontwikkelen en hoe de provincie daarover afspraken wil maken met de regio's en gemeenten. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. De Woonvisie zet daarbij in op:

- Behouden en benutten regionale verscheidenheid;
- Kaderstelling door de provincie voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn.

In de Woonvisie 2011-2020 is aangegeven dat in de periode 2010-2020 in de Zuidvleugel een behoeftegroei is van 115.000 woningen. Weliswaar krimpt de bevolking in een klein deel van de provincie, met name in landelijk gebied, maar over de hele provincie genomen groeit het aantal huishoudens nog steeds. De kleine mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen leveren een geringe bijdrage aan de ambities uit de provinciale Woonvisie. Het plan voorziet daarnaast in de bouw van eengezinskoopwoningen in het hogere segment. Daarmee is het bestemmingsplan conform de regionale woonvisie.

### 3.3 Regionaal beleid

#### *Structuurvisie Hoeksche Waard*

De structuurvisie Hoeksche Waard, door de gemeenteraad van Oud-Beijerland vastgesteld op 29 juni 2009, kent als uitgangspunt versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van de Hoeksche Waard. De in de structuurvisie opgenomen integratiekaart biedt een toetsingskader voor ontwikkelingen.

#### **Doorwerking op het plangebied**

Op basis van het ontwikkelingsbeeld 2030 is binnen de rode contour van Oud-Beijerland ruimte voor het toevoegen van onder andere de volgende functies:

- Nieuwe woongebieden: 13 hectare (circa 195 woningen);
- Nieuwe werkgebieden: 35 hectare;
- Wonen in een groene setting: 5 hectare (circa 25 woningen);
- Werken in een groene setting: 10 hectare.

De regio wil de leefbaarheid in de dorpen bevorderen en ruimte bieden voor ontwikkeling. De gemeenten mogen bouwen voor tenminste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul), met respect voor de kernkwaliteiten van het landschap. Herstructurering en uitbreiding zijn nodig om te voldoen aan de veranderende woningvraag en voor het behoud van het bestaande voorzieningenniveau. Gestreefd wordt naar behoud van het dorpse karakter van de verschillende kernen en buurtschappen, want dat karakter is in hoge mate bepalend voor de kwaliteit van de woonomgeving in de Hoeksche Waard. De bouw mogelijkheden dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, levert een bijdrage aan de realisatie van de noodzakelijke nieuwe woningen. Dit gebeurt middels zuinig ruimtegebruik omdat er sprake is van herbestemming van bedrijfsgronden. Daarmee is het plan conform de Structuurvisie Hoeksche Waard.

Oud-Beijerland had in 2006 circa 9.250 huishoudens. De verwachting is dat dat aantal in 2020 en 2030 met respectievelijk 5% en 8% zal stijgen. Het plan komt daarmee tegemoet aan de behoefte aan nieuwe woningen op termijn.

#### *Regionale woonvisie Hoeksche Waard 2015*

Op 15 september 2015 heeft de gemeenteraad van Oud-Beijerland ingestemd met de regionale woonvisie Hoeksche Waard. Het rapport 'Woonkwaliteit Hoeksche Waard' vormt de basis voor deze regionale woonvisie. Bij het opstellen ervan is nauw samengewerkt met de maatschappelijke partners op het gebied van wonen. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie op te stellen. Samen met het regionaal woningbouwprogramma wordt hiermee voldaan aan de beleidskaders van de provincie.

In de woonvisie worden de ontwikkelingen genoemd die invloed hebben op het wonen in de Hoeksche Waard en welke opdrachten in de toekomst op deze ontwikkelingen kunnen inspelen. Voor het woonbeleid in de Hoeksche Waard staan in de komende periode vijf doelen centraal:

- Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen die zorg ontvangen;
- Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen;
- Op peil houden van voorzieningen;
- Het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters;
- Zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.

In de woonvisie worden geen concrete getallen genoemd met betrekking tot het aantal woningen of soort woningen. Wel wordt verwacht dat de komende jaren ingezet moet worden op kleinere gezinnen. Het aantal kinderen neemt af en het aantal alleenstaande neemt toe, waardoor gezinsverdunding optreedt. Daarnaast zal door de vergrijzing de vraag naar nul-tredenwoningen toenemen. Ook de vraag naar de sociale woningvoorraad zal naar verwachting toenemen.

#### *Regionaal woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024*

Op 23 augustus 2016 heeft de herziening op het regionaal woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024 plaatsgevonden. In de herziening is de ontwikkeling van de Tuinwereld-locatie opgenomen in categorie 1. Het betreft het bouwen van 53 woningen in periode 2017-2018.

#### *Nieuwbouw/Ladder voor duurzame verstedelijking*

Bij de keuze van locaties voor nieuwbouw kunnen locaties binnen het bestaande dorpsgebied, de zogenaamde *inbreidingslocaties*, worden onderscheiden van locaties buiten het bestaande bebouwde gebied, de *uitbreidingslocaties*. Locaties binnen het bestaande dorpsgebied kunnen zich aandienen door herstructurering van bestaande woongebieden, transformatie van bedrijventerreinen of sportvelden, verdichting van open ruimten en het afronden van bestaande uitbreidingen. Als het gaat om het aanpassen van de bestaande woningvoorraad ligt *inbreiding* voor de hand. Waar dat mogelijk is met behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt hier ook voor gekozen. In de afgelopen tien jaar heeft in de Hoeksche Waard het accent vooral gelegen op het realiseren van nieuwbouw binnen de bestaande dorpsgebieden, zodat deze nu minder voorhanden zijn. Buiten locaties waar bestaande woongebieden worden geherstructureerd, is het aantal kansrijke inbreidingslocaties hierdoor flink afgenomen. Dit neemt niet weg dat bij ieder plan kritisch wordt bekeken welke locatie het meest geschikt is.

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de woningen en woonomgeving waarborgen. Daarom moet bij bestemmingsplannen die voorzien in de bouw van nieuwe woningen een zorgvuldige afweging worden gemaakt volgens de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze verloopt volgens drie stappen – de eerste over de behoefte en volgende twee over de locatie.

- Stap 1: de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- Stap 2: in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- Stap 3: indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
  - Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het planvoornemen voor de ontwikkeling van 53 woningen binnen het plangebied voorziet in de actuele behoefte. Binnen het plan is een diversiteit aan woningtypen opgenomen, waardoor ingespeeld wordt op de vraag naar woonruimte voor verschillende doelgroepen. Zo zijn kleinere, gelijkvloerse woningen beschikbaar door de realisatie van 20 benedenbovenwoningen en bestaan de overige te realiseren woningen uit een mix van vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. In het kader van stap 1 van de ladder is er sprake van regionale behoefte. Deze regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen betreft een herstructurering vanwege de beëindiging van een bedrijf. Het is hierdoor niet nodig om buitenstedelijk te ontwikkelen, waardoor de ontwikkeling voldoet aan de ladder.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie 2025 'OBL versterkt'*

De structuurvisie 'OBL versterkt' gaat in op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp op het gebied van wonen, economie, voorzieningen, omgeving en mobiliteit. De visie is vervolgens vertaald naar een kaart. Met de visie streeft de gemeente de volgende zes speerpunten na:

1. Zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven;
2. Kwaliteitsimpuls en investeren in het centrum als uniek "sellingpoint";
3. Aantrekkelijke en veilige woongemeente met behoud van goede voorzieningen;
4. Kansen pakken en stimuleren van de vrijetijdseconomie;
5. Sterke werklocaties behouden en aanpassen aan deze tijd;
6. Flexibel woningbouwprogramma.

Op de visiekaart van de structuurvisie is voor het plangebied geen specifieke visie aangegeven. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de algemene speerpunten uit de structuurvisie. Gezien het voorgaande sluit de ontwikkeling aan op het gestelde in de structuurvisie 'OBL versterkt'.

#### *Nota parkeernormen Oud-Beijerland 2016*

In het kader van te realiseren van parkeerplaatsen wordt aan de hand van de Nota Parkeernormen Oud-Beijerland 2016 de parkeernorm bepaald. In een later stadium zal deze parkeernorm opgenomen worden in een paraplubestemmingsplan samen met het thema Archeologie. De nota is opgesteld op basis van publicatie 317 van CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In deze publicatie worden kengetallen gegeven voor de parkeernorm waarbij rekening gehouden wordt met de bandbreedtes en verschillende gebieden binnen en buiten de kom. De handelingsprocedure met betrekking tot de te hanteren parkeernorm vindt plaats in het Paraplubestemmingsplan Parkeren-Archeologie.

#### *Duurzaam bouwen*

De gemeente volgt als beleid voor duurzaam bouwen de EPC-norm van het bouwbesluit. De gemeente stimuleert duurzame nieuwbouw waarbij wordt gestreefd naar 10% scherper dan de EPC-norm uit het bouwbesluit. Ook worden duurzaamheidsinitiatieven voor bestaande woningbouw gestimuleerd, zoals bijvoorbeeld gasloos bouwen en energieneutraal bouwen

#### *Conclusie*

De ontwikkeling is conform het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Daarmee gelden er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en het te realiseren woongebied.

## 4. RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie moet de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan worden aangetoond en moet in het plan worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden beschreven die voor het bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

### 4.2 Water

#### *Inleiding*

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

#### *Beleid*

##### **Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese KRW heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

##### **Nationaal Waterplan 2016-2021**

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld door het kabinet in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en lange termijn.

In de jaren voorafgaand aan het eerste Nationaal Waterplan uit 2009, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan 2016-2021 een nieuwe fase in.

##### **Waterbeheerprogramma 2016-2021 Waterschap Hollandse Delta**

Het waterbeheerprogramma 2016-2021 van waterschap Hollandse Delta vormt het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak. Centraal in het plan staan de doelstellingen voor waterkwantiteit en –kwaliteit. De maatregelen en acties van het waterschap zelf en van derden om deze doelstellingen te bereiken zijn hierin beschreven. Daarnaast geeft het waterbeheerplan een overzicht maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese KRW zijn onderdeel van het plan.

In het kader van het opstellen van het Waterbeheerprogramma is de missie van het waterschap Hollandse Delta van belang. Het waterschap Hollandse Delta beschermt de Zuid-Hollandse Eilanden tegen wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert de (vaar)wegen en levert een actieve bijdrage aan de ruimtelijke invulling van zijn gebied. Het richt zich daarbij, samen met anderen op veilig en duurzaam wonen, werken en recreëren voor burgers, bedrijven en andere gebruikers. Het waterschap Hollandse Delta is vooruitstrevend, open en transparant in de uitvoering van zijn taken, streeft naar de beste verhouding tussen maatschappelijke kosten en baten, stelt zich ten dienste van zijn omgeving.

### Onderzoek

#### Verhard oppervlakte

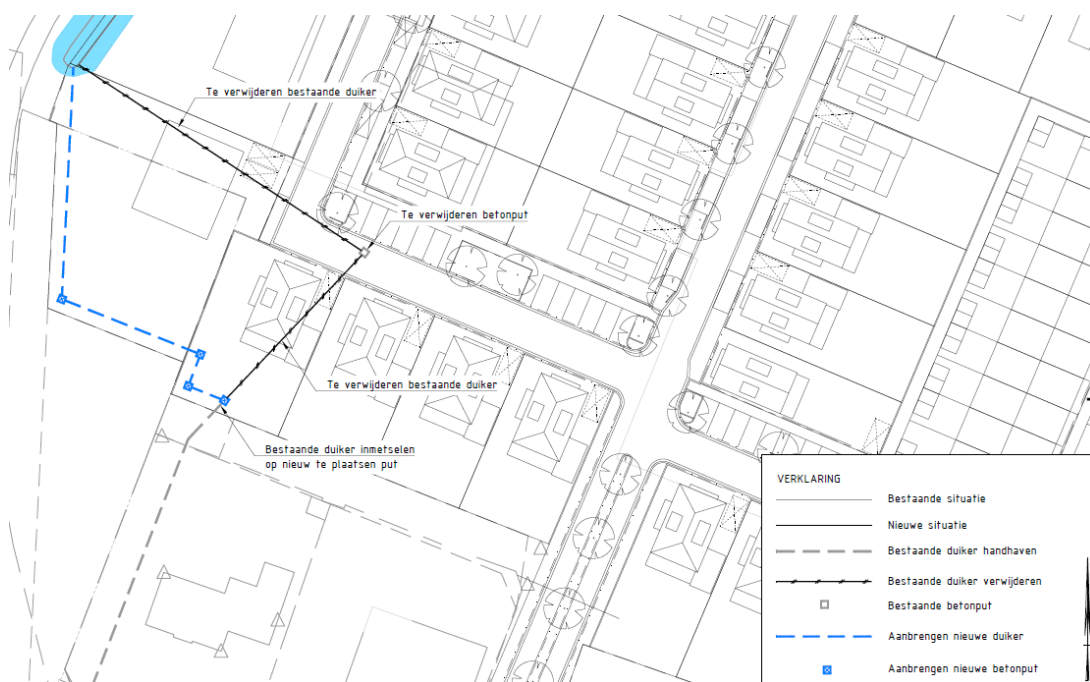
Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 20570m<sup>2</sup> waarvan 19275m<sup>2</sup> verhard is en de rest onverhard. Bovendien is het verharde gedeelte helemaal aaneengesloten en is het onverharde gedeelte een strook aan de westzijde. In totaal is 1295m<sup>2</sup> onverhard terrein.

In de nieuwe situatie zal circa 16870m<sup>2</sup> verhard worden of kunnen worden volgens de bestemmingsregeling. Middels een aantal groenstroken zal in totaal 3700m<sup>2</sup> onverhard blijven. Tevens is het aannemelijk dat niet alle erven van de woningen volledig verhard zullen worden waardoor de feitelijke hoeveelheid onverhard terrein nog hoger zal uitvallen.

Geconcludeerd kan worden dat de totale verharde oppervlakte af zal nemen en derhalve sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

#### Oppervlaktewater

Aan de noordzijde van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, maar doordat het plangebied niet op de Beneden Oostdijk ontsloten wordt, blijft deze behouden. Deze watergang is een van de waterbergende elementen in en rondom het plangebied. De bestaande inrit vanaf de Beneden Oostdijk zal verdwijnen, waardoor de duiker verdwijnt en de waterpartij niet meer onderbroken wordt. Door de zuidwesthoek van het plangebied is een verduikerde hoofdwatgang gelegen. Deze zorgt door zijn huidige ligging voor een conflict met de geprojecteerde woningen. In overleg met Waterschap Hollandse Delta zal de duiker verlegd worden teneinde deze beter te kunnen beschermen en de beoogde bebouwing gerealiseerd kan worden. Extra bescherming wordt gerealiseerd middels de bestemming 'Waterstaat'.



Afbeelding 8 Overzichtskartaal verplaatsing duiker



### Waterkeringen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen waterkeringen

### Rioleringsaspecten

De voormalige bebouwing op de terreinen is voor wat betreft zowel de hemelwaterafvoer als de vuilwaterafvoer aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. In de gewenste situatie zal het hemelwater van daken en terreinverhardingen worden afgevoerd naar het bestaande rioleringsstelsel. Hemelwaterstromen worden apart van de vuilwaterstromen op de plangrens aangeboden. Op deze wijze kan de hemelwaterafvoer op een gescheiden stelsel worden aangesloten. Met dit uitgangspunt is het project in hydrologisch opzicht neutraal. Op basis van het waterschapsbeleid is compensatie niet aan de orde.

### Grondwater

In de wet Gemeentelijke Watertaken hebben gemeenten een zorgplicht gekregen voor het nemen van maatregelen in openbaar gebied om nadelige gevolgen van de grondwaterstand tegen te gaan. Deze maatregelen moeten wel doelmatig zijn en niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie vallen. Particulieren blijven verantwoordelijk voor de handhaving van het grondwaterpeil in bebouwd gebied. De gemeente is wel het eerste aanspreekpunt voor de burger geworden (loketfunctie).

De gemeente Oud-Beijerland streeft voor zowel uitbreidingswijken als bestaande wijken naar een gewenst Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG)  $> 0,7 \text{ m} - \text{mv}$  (*kruinhoogte van de weg*).<sup>1</sup>

### Conclusie

De bestaande watergang tussen het plangebied en de Beneden Oostdijk wordt behouden en de duiker ter plaatse van de inrit van het tuincentrum zal verdwijnen waardoor hier meer ruimte ontstaat. Het verhard oppervlak zal in de nieuwe situatie afnemen wat gunstiger is voor de infiltratiemogelijkheden. Riolering wordt gescheiden aangeleverd. Op basis van deze conclusie kan gesteld worden dat het planvoornemen een verbetering voor het terrein en de omgeving is wat betreft het aspect water.

## 4.3 Flora en Fauna

### Kader

De Wet natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk, al verandert er wel een aantal zaken.

### Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Wat betreft gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en houden dus indirect wel bescherming, zij het niet in dezelfde mate. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan Natura 2000-gebieden.

---

<sup>1</sup> De gemeente heeft niet de verplichting deze grondwaterstanden te handhaven.

Verder verandert er voor Natura-2000 gebieden weinig. De bescherming van deze gebieden is namelijk gebaseerd op internationale verplichtingen en die zijn niet veranderd.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wn wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Wetlands worden beschermd door het internationale Ramsar-verdrag. Het zijn ook Natura 2000-gebieden en daardoor beschermd door de Wn.

### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving, die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De provincies hebben, zoals eerder aangegeven, de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Veel provincies hebben de Nationale Landschappen (sinds 2011 geen onderdeel meer van nationaal beleid) in hun provinciale beleid opgenomen.

### *Beschermde planten en dieren*

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wn niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels; alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten; alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn);
- Overige beschermde soorten; soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de

‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

#### **Onderzoek gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Oud-Beijerland en vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van het NNN. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet worden verstoord. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Wet natuurbescherming als de NNN geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

## 4.4 Archeologie

#### *Kader*

In september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Door deze wet ligt de verantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van bodemarchief niet langer bij het Rijk, maar bij gemeenten. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in het beginsel geldt: ‘de veroorzaker betaalt’. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief ‘in situ’ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

#### *Onderzoek*

In het kader van het bestemmingsplan ‘Kloosring/Beneden Oostdijk 62-64’ is in 2014 een archeologisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd voor een klein deel van het plangebied. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat potentieel interessante lagen zijn verwijderd en alleen nog afzettingen uit de stroomgeul resteren. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, de voorgenomen ontwikkeling vormt, wat dit deel van het plangebied betreft, geen bedreiging voor het bodemarchief.

---

<sup>2</sup>‘Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Beneden Oostdijk 64 te Oud-Beijerland’, Aeres Milieu BV, AM14134, 24 juli 2014



**Afbeelding 9 onderzoeksgebieden archeologisch onderzoeken: rode grenzen= onderzoek 2014, groene grens= onderzoek 2016**

Voor het overige deel van het plangebied is in november 2016 een aanvullend onderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. In het onderzoek wordt gesteld dat bij de aanleg van het tuincentrum en de parkeervoorzieningen de bodem is geëgaliseerd. Vermoedelijk is het terrein vergraven tot op de zanderige ondergrond en opgehoogd met ophoogzand. Geconcludeerd kan aangesloten worden bij het onderzoek uit 2014. Binnen het plangebied zijn geen potentieel interessante lagen en geen aanwijzingen van archeologische resten. Derhalve zal de voorgenomen geen bedreiging vormen voor het bodemarchief.

### *Conclusie*

Door de afwezigheid van archeologische resten of interessante lagen in de bodem zijn geen bezwaren wat betreft archeologie voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Geluidshinder

### *Kader*

#### **Wegverkeerslawaai**

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidsgevoelige objecten – zoals woningen, scholen en kinderverblijven – kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. Het plangebied is gelegen in de zone van de Beneden Oostdijk waar een snelheidsregime geldt van 50 km/h. Het is daarom noodzakelijk een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uit te voeren.

#### **Railverkeers- en industrielawaai**

Een zone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein is niet over het plangebied gelegen. Om die reden is in dit akoestisch onderzoek het aspect spoorweg- en industrielawaai niet meegenomen.

---

<sup>3</sup> 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Beneden Oostdijk te Oud-Beijerland', Aeres Milieu BV, AM16316, 24 november 2016

### Onderzoek

In november 2016 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>4</sup> om de geluidsbelasting van de Beneden Oostdijk en Kloosring in beeld te brengen. Hoewel de Kloosring met een toegestane maximum snelheid van 30km/u niet valt onder de Wet geluidhinder, is deze weg toch onderzocht conform het hogere waarden beleid van de gemeente Oud-Beijerland.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de geluidsbelasting van de Kloosring voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve zijn voor deze straat geen aanvullende eisen.



**Afbeelding 10** Berekende geluidsbelasting op plangebied

Wat betreft de Beneden Oostdijk is gebleken dat de berekende geluidsbelasting ten hoogste 60dB bedraagt en derhalve de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijd. Echter, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Door de overschrijding zal aan de gemeente verzocht moeten worden om een hogere grenswaarde vast te stellen. Aanvullend zal op basis van het gemeentelijke beleid een geluidsluwe gevel gebruikt worden en ontstaat door de afschermende werking van de woningen een geluidsluwe ruimte in de achtertuinen van de naar de Beneden Oostdijk gekeerde woningen. Maatregelen aan de bron stuiten op vele financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige bezwaren en kunnen als praktisch onuitvoerbaar worden beschouwd. Derhalve volstaat het aanvragen van een hogere grenswaarde in combinatie met geluidsluwe gevels.

<sup>4</sup> 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plangebied Beneden Oostdijk te Oud-Beijerland', Windmill, P2014.081.02-04, 31 augustus 2017

### Conclusie

Mits een hogere grenswaarde wordt aangevraagd en de desbetreffende gevels geluidsluw worden uitgevoerd zijn er op het gebied van geluid geen bezwaren tegen de boogde ontwikkeling.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

### Kader

Bij de ontwikkeling van woningen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)'. In deze publicatie is een lijst opgenomen naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

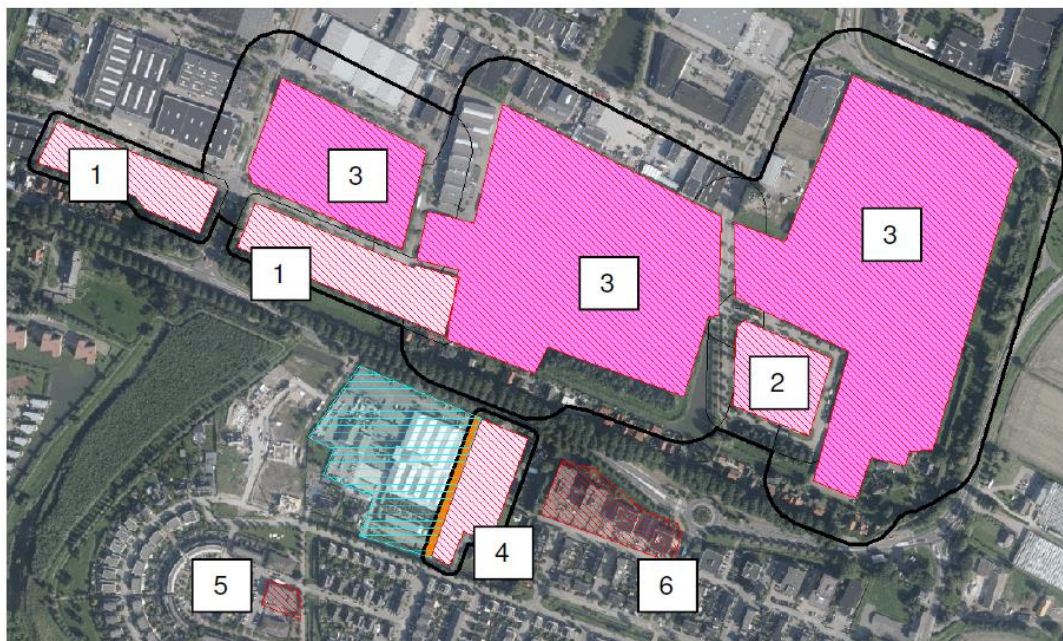
Milieucategorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

### Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk. Hieronder is aangegeven welke bedrijfsbestemmingen in de omgeving voorkomen en welke richtafstand daarvoor geldt ten opzichte van milieugevoelige functies. Door de ligging tussen een bedrijventerrein en een woonwijk is uitgegaan van omgevingstype 'gemengd gebied'. Door de aanwezigheid van een groot bedrijventerrein ten noorden van de Beneden Oostdijk is een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd<sup>5</sup>.

Voor het plangebied is een zonering gemaakt waar de hinderafstanden inzichtelijk zijn gemaakt. Hier uit blijkt dat het plangebied buiten de zones van het bedrijventerrein ten noorden van de Beneden Oostdijk is gelegen. Echter ligt het plangebied wel binnen de hinderafstand van de naastgelegen caravanhandel. Bij gemengd gebied is sprake van een hinderafstand van 10 meter op het aspect van geluid. Geadviseerd wordt om een akoestisch onderzoek uit te voeren om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling de bedrijfsmatige activiteiten van de caravanhandel niet beperken en ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

<sup>5</sup> 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering ten behoeve van een plan aan de Beneden Oostdijk 62-64 te Oud-Beijerland', Windmill, P2014.081.03-1, 24 november 2016



Afbeelding 11 Zonering omliggende bedrijven

Naar aanleiding van het onderzoek bedrijven en milieuzonering is in november 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>6</sup> ter plaatse van de caravanhandel welke naast het plangebied is gelegen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau niet voldoen aan de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” en de standaardvoorschriften uit het activiteitenbesluit. Het is mogelijk om toch te voldoen aan de richtwaarden door maatregelen te nemen aan de bron, de overdracht of de ontvanger. Maatregelen aan de bron zijn niet mogelijk, omdat deze buiten het plangebied zijn gelegen. Een tweede optie is maatregelen aan de overdracht in de vorm een geluidsscherm op de plangrens. Echter is deze optie vanwege financiële en stedenbouwkundige maatregelen niet wenselijk. De gekozen mogelijkheid zal maatregelen zijn aan de woningen zijn in de vorm van zogenaamde ‘dove’ gevels.

Bij de technische uitwerking van de woningen is geconcludeerd dat dove gevels bouwtechnisch niet mogelijk zijn en is als nog gekozen voor een financieel duurdere oplossing van het oprichten van een geluidsscherm. Middels een aangepast akoestisch onderzoek<sup>7</sup> is bepaald dat ter plaatse van de terreingrens een geluidsscherm van 4,75m hoog en 30m lang geplaatst moet worden. Omwille de uitstraling naar de woningen is gekozen voor een scherm met een natuurlijke uitstraling en geschikt voor het laten begroeien met klimmende vegetatie.

### Conclusie

Mits een geluidsscherm opgericht wordt langs de perceelsgrens met Van den Hoek Caravans kan worden voldaan aan de richtlijnen op het aspect geluid en zijn betreft de beoogde ontwikkeling geen bezwaren op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

## 4.7 Externe veiligheid

### Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de

<sup>6</sup> ‘Akoestisch onderzoek Beneden Oostdijk te Oud-Beijerland’, Windmill, P2014.081.01-02, 1 december 2016

<sup>7</sup> ‘Akoestisch onderzoek Beneden Oostdijk te Oud-Beijerland’, Windmill, P2014.081.01-04, 2 november 2017

productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare. Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

#### *Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor*

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire is gewijzigd per 31 juli 2012. In 2013 is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking getreden. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### *Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10<sup>-6</sup> contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

#### *Risicobronnen*

Nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Zwembad Optisport/de Bongerd Oud-Beijerland;
- BP Tankstation Oud-Beijerland;
- Nedato B.V.;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Beneden Oostdijk.

#### **Zwembad Optisport**

Optisport betreft het zwembad "De Bongerd", gevestigd aan de Hortensiastraat 5, waarin opslag plaatsvindt van 2,5 m<sup>3</sup> chloorbleek-loog in een tank. Het zwembad is daarom geen Bevi-inrichting en



er is geen sprake van een PR  $10^{-6}$  contour. Uit controles bij deze inrichting is geconstateerd dat alle milieuvoorschriften worden nageleefd. Er wordt rekening gehouden met een invloedsgebied van 150 meter als gevolg van een toxisch incident. Het plangebied is gelegen op circa 400 meter. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit deze risicobron.

#### **BP Tankstation**

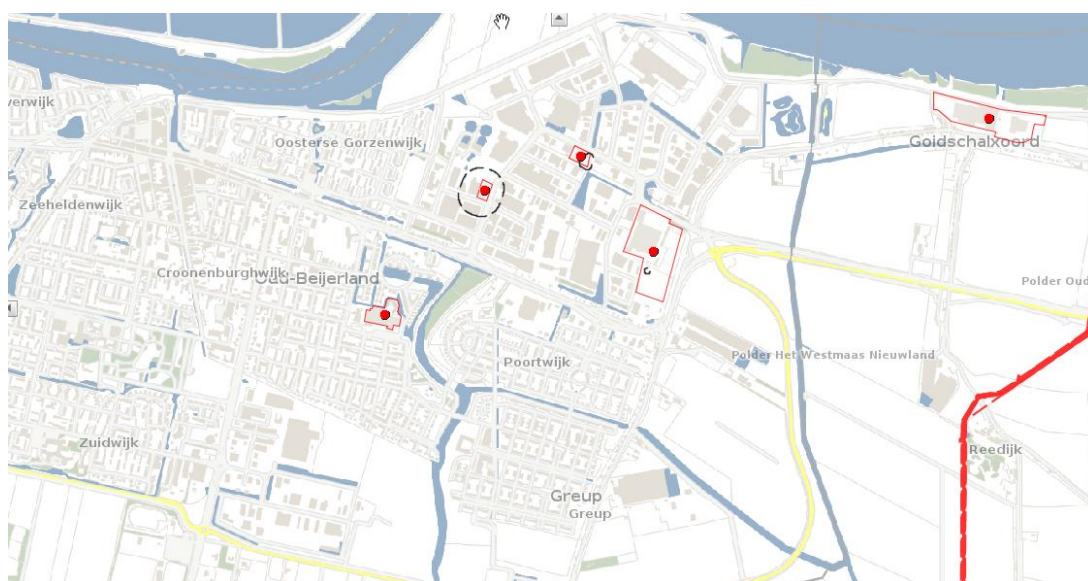
Aan de Beneden Oostdijk 18 is een tankstation gevestigd, dat voorziet in de opslag en verkoop van vloeibare motorbrandstoffen. Omdat het hier gaat om een benzinstation waar geen LPG wordt geleverd is geen sprake van een bevi-inrichting en hiermee niet relevant in het kader van externe veiligheid. Een toetsing van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

#### **Nedato B.V.**

Op het terrein van deze risicovolle inrichting aan de Jan van den Heijdenstraat 48 is een propaantank aanwezig met een inhoud van  $10\text{ m}^3$ . De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 12 meter. De afstand van het plangebied tot de propaantank bedraagt vele malen meer dan 12 meter. Daarmee gelden voor de planvorming geen belemmeringen vanuit deze risicovolle inrichting.

#### **Transport van gevaarlijke stoffen over de Beneden Oostdijk**

De gemeente Oud-Beijerland beschikt over een routing van gevaarlijke stoffen. De Beneden Oostdijk, die gelegen is ten noorden van het plangebied, maakt geen deel uit van deze routing. Desondanks worden over de Beneden Oostdijk incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd. De weg is geen grootschalige doorgaande route, maar fungeert als een route voor lokaal transport ter bevoorrading van de genoemde risicovolle inrichtingen. Beredeneerd vanuit de aanwezige inrichtingen, is daarmee sprake van transport van brandbare vloeistoffen (stofgroepen LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3) over de Beneden Oostdijk. Van de jaarintensiteiten zijn binnen de gemeente geen gegevens bekend. Het transport van LPG (stof-categorie GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Omdat bij het BP tankstation geen leveringen meer plaatsvinden van LPG wordt verondersteld dat er enkel nog incidenteel vervoer van de stofgroepen LF1 en LF2 plaatsvindt. Om een inschatting van de hoogte van het groepsrisico te maken, wordt doorgaans gebruik gemaakt van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) op basis van de vervoersintensiteiten van de stof GF3 (LPG). Omdat bij het BP tankstation geen LPG leveringen meer plaatsvinden, wordt verondersteld dat het groepsrisico verwaarloosbaar is. Gezien het voorgaande is een verantwoording en inschatting van het groepsrisico niet noodzakelijk.



**Afbeelding 12 Uitsnede risicokaart**

*Beleidsvisie Externe Veiligheid Hoeksche Waard 2016*

De gemeenten van de Hoeksche Waard stellen gezamenlijk de basis op van de beleidsvisie externe veiligheid. In latere fase wordt deze omgezet naar een visie voor elke gemeente en wordt deze vastgesteld door de betreffende raad.

EV-beleid is niet alleen het signaleren en oplossen van afzonderlijke EV-knelpunten. Het gaat ook over de knelpunten in hun ruimtelijke omgeving en het maken van keuzes daarin. Niet alleen voor de huidige situatie, maar ook voor de toekomst. Het opstellen en gebruiken van een visie Externe Veiligheid is een middel om een samenhangend beeld van de toekomst te creëren. Het eindresultaat biedt houvast voor toekomstige situaties waarin EV een rol kan spelen. Maar ook het proces heeft waarde. Het is ook een middel om extra bestuurlijke aandacht te vragen voor EV-problematiek evenals het juist netwerk op te bouwen.

De aanleiding voor de beleidsvisie Externe Veiligheid Hoeksche Waard 2016 wordt gevormd door het spanningsveld tussen de aanwezigheid van risicobronnen enerzijds, en de wens tot ruimtelijke ontwikkeling anderzijds. Het veronachtzamen van het eerstgenoemde kan ertoe leiden dat ruimtelijke functies in de gemeente Oud-Beijerland op een minder gewenste plek worden gerealiseerd. Om knelpunten te voorkomen is het van belang om hiervoor tijdig aandacht te vragen binnen de gemeentelijke organisatie.

In de beleidsvisie worden strategische uitgangspunten en ambitieniveaus gevolgd voor bestaande en nieuwe situaties. Bij nieuwe situaties, zoals nieuwe RO-situaties, nieuwe inrichtingen of nieuwe risicobronnen, wordt zowel bron- als effectgericht beleid gevolgd. Dit is gericht op het verminderen van de gevolgen van een mogelijk incident (de kans wordt dus niet verminderd). Hiermee worden de ruimtelijke consequenties van externe veiligheid in kaart gebracht en wordt door het treffen van maatregelen en ruimtelijke ordening een zo veilig mogelijke leefsituatie geschapen. Maatregelen die daartoe behoren zijn:

- Het uitsluiten van nieuwe risicobronnen binnen het centrum en woonwijken. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dienen activiteiten waarbij een toename van het risico valt te verwachten, op voorhand te worden uitgesloten;
- Nieuwe risicobronnen zijn slechts mogelijk binnen de daartoe specifiek aangewezen gebieden. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient elke toename van het risico steeds vooraf te worden beoordeeld en verantwoord. Bovendien geldt daarbij als randvoorwaarde dat de PR  $10^{-5}$ /jaar contour binnen de perceelsgrens moet liggen;
- Het groepsrisico in het invloedsgebied, gebied tussen risicobron en (beperkt) kwetsbare objecten, dient zo laag mogelijk gehouden te worden. Deze dient minimaal onder de oriëntatiewaarde te blijven. Het streven is echter dat het GR kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

### *Plan*

Het plangebied is niet gesitueerd binnen de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen. Het transport van gevaarlijke stoffen vindt incidenteel plaats, aangezien de levering van LPG aan het in de omgeving liggende tankstation is gestopt. Binnen het plangebied wordt een calamiteitsroute gerealiseerd op de plaats waar de huidige ontsluiting van de Tuinwereld. Op deze wijze is het plangebied vanaf de hoofdontsluiting Beneden Oostdijk toegankelijk voor hulpdiensten.

### *Conclusie*

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de planvorming.

## 4.8 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. In het plangebied of de directe omgeving komen geen planologisch relevante kabels en leidingen voor. Derhalve staan dergelijke belemmeringen de planvorming niet in de weg.

## 4.9 Luchtkwaliteit

### *Kader*

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24-uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> aangepast. Voor PM<sub>10</sub> is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>2,5</sub>.

Naast de introductie van het NSL is het begrip „niet in betekenende mate“ (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

### *Huidige luchtkwaliteit*

Door middel van de NSL-monitoringstool kan gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Op de NSL-kaart voor de luchtkwaliteit zijn metingen verricht voor het bepalen van de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. In de onderstaande afbeeldingen is te zien dat de concentratie voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> kleiner is dan 35 µg/m<sup>3</sup>. Bovendien is het aantal dagen dat de toegestane concentratie voor stikstof en fijnstof wordt overschreden minder dan 35 dagen.





Afbeelding 13 Resultaten NSL-monitoringstool

### Conclusie

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 53 woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

## 4.10 Verkeer en vervoer

### Verkeer

Met het plan worden 53 woningen gerealiseerd. Vanuit mobiliteit dient bepaald te worden of de omliggende wegen de toestroom aan verkeer kunnen verwerken en of er rekening is gehouden met voldoende parkeergelegenheid. Hoewel een deel van de woningen optisch aan de Beneden-Oostdijk ligt zal de enige ontsluiting gaan via de Kloosring. Binnen het plangebied wordt een calamiteitenroute gerealiseerd op de plaats waar de huidige ontsluiting van de Tuinwereld. Deze dient echter niet als reguliere ontsluiting voor het plangebied.

Op basis van het ASVV 2012 kan de verkeersgeneratie bepaald worden. Voor de verschillende woningtypes geldt de volgende verkeersgeneratie:

- 25 vrijstaande woningen x maximaal 8,6 bewegingen per woning is totaal 215 bewegingen.
- 8 twee-onder-één-kap woningen x maximaal 8,2 bewegingen per woning is totaal 65,6 bewegingen.
- 20 beneden-bovenwoningen x maximaal 6 bewegingen per woning is totaal 120 bewegingen.

In totaal zorgt het plan voor een verkeersgeneratie van 400,6 bewegingen per etmaal welke uitsluitend uitkomen op de Kloosring. De huidige etmaalintensiteit op de Kloosring bedraagt 640 bewegingen<sup>8</sup>. In de oude situatie was sprake van 90 bewegingen per etmaal via de ontsluiting op de Kloosring en 510 bewegingen op de Beneden Oostdijk. De verkeersgeneratie naar de Kloosring zal per saldo met 310,6 bewegingen per etmaal toenemen. Echter zal ook sprake zijn van een significante afname van voertuigbewegingen op het parkeerterrein, beëindiging van het geluid van winkelwagens op het parkeerterrein en 4 vervoersbewegingen van vrachtwagens per dag. Tevens is de Kloosring in de Wegenstructuurvisie aangeduid als een erftoegangsweg en gedimensioneerd op maximaal 6.000 bewegingen per etmaal. Gezien de uitkomsten in het kader van geluidshinder en luchtkwaliteit is een verslechtering van de woon- en leefklimaat niet te verwachten, ondanks de toename aan verkeersbewegingen op de Kloosring.

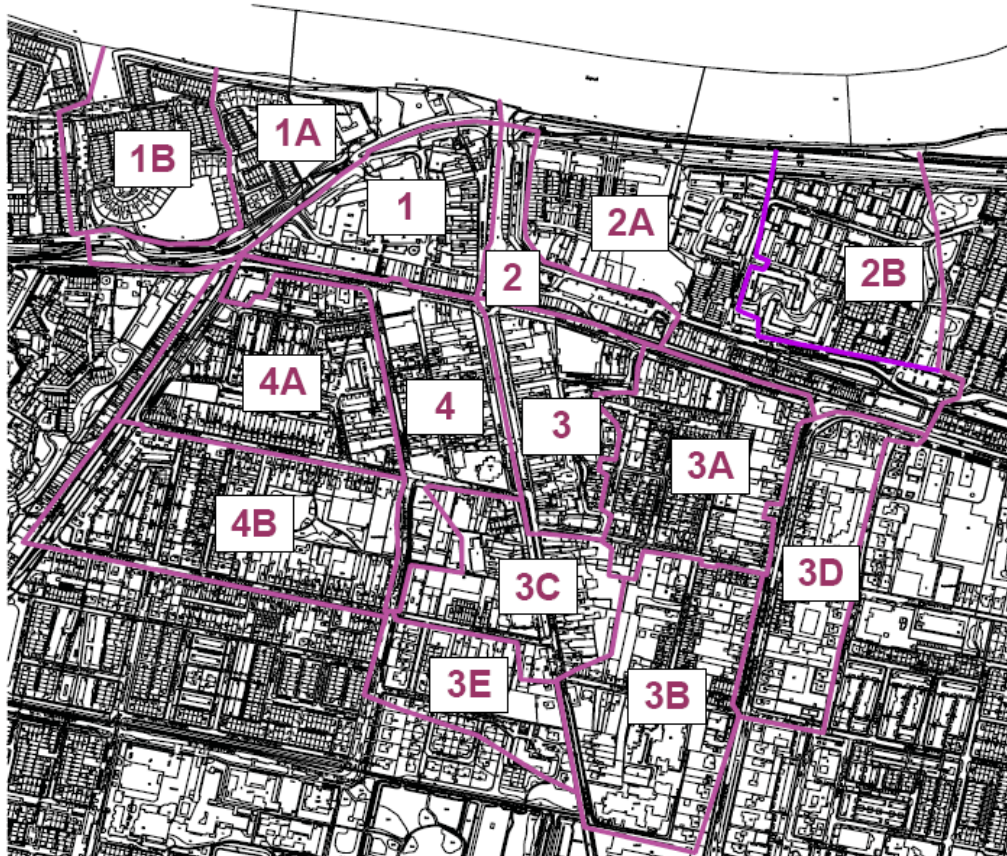
### Parkeren

In het paraplubestemming Archeologie en Parkeren wordt het onderwerp Parkeren verder geregeld. Deze verwijst naar de op dat moment geldende nota. Voor de parkeernorm is uitgegaan van de 'Nota parkeernormen gemeente Oud-Beijerland', welke geldend is op het moment van vaststelling van dit plan. De gemeente Oud-Beijerland neemt de kencijfers uit de CROW-publicatie 317 over voor het bepalen van de parkeerbehoefte die de diverse daarin onderscheiden functies oproept. Deze publicatie en met name de daarin aangegeven kencijfers maakt daarmee onderdeel uit van de Nota Parkeernomen.

Met betrekking tot het de geldende parkeernomen maakt de gemeente Oud-Beijerland gebruik van een gebiedsindeling. Deze is als volgt:

---

<sup>8</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai plangebied Beneden Oostdijk te Oud-Beijerland', Windmill, P2014.081.02-04, 31 augustus 2017



Centrum:	Nummers 1, 1A, 2, 2A, 3, 3A, 3B, 3C, 4, 4A.
Schil/overloopgebied:	Nummers 1B, 2B, 3D, 3 <sup>E</sup> , 4B.
Rest bebouwde kom:	Alle overige gebieden

Het plangebied valt binnen de indeling 'Rest bebouwde kom'. Bij het hanteren van de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde tussen de minimum en maximum parkeerbehoefte binnen de indeling 'Rest bebouwde kom'. Voor het planvoornemen gelden de volgende normen:

- Vrijstaande woningen: gemiddeld 2,2 x 25 woningen is 55 parkeerplaatsen
- Twee-onder-één-kap woningen: gemiddeld 2,1 x 8 woningen is 16,8 parkeerplaatsen
- Beneden-bovenwoning: gemiddeld 1,6 x 20 woningen is 32 parkeerplaatsen

Gezamenlijk komt het neer op een parkeerbehoefte van 104 parkeerplaatsen. Echter zal, op de beneden-bovenwoningen na, voor alle woningen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerekend. In totaal komt dit neer op 21,6 parkeerplaatsen bij 27 woningen met een enkele oprit en 8,5 parkeerplaats bij 5 woningen met een dubbele oprit.

De berekende parkeerbehoefte resulteert in een parkeerbehoefte van 104 parkeerplaatsen, waarvan 30 op eigen terrein worden gerealiseerd. De resterende 74 parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Het inrichten van het plangebied voorziet in de realisatie van 76 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.



Afbeelding 14 Plattegrond planvoornemen met parkeerplaatsen (blauw)

#### *Calamiteitenroute*

In overleg met de gemeente is besloten om een calamiteitenroute mogelijk te maken ter plaatse van de huidige toegangsroute welke uitsluitend toegankelijk is voor hulpdiensten.

#### *Conclusie*

Op het gebied van verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.11 Bodemkwaliteit

### *Kader*

#### **Wet bodembescherming**

De wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.



### *Besluit bodemkwaliteit*

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

### *Relatie Wba, Wbb en Woningwet (Ww)*

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

### *Verkennd milieukundig bodemonderzoek*

Voor de locatie gelegen aan de Beneden-Oostdijk 62-64 in Oud-Beijerland is in oktober 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>9</sup>. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd. Het onderzoek heeft zich beperkt tot het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie.

Uit analysesresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt met zink. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Bij beoordeling van het verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat het onderzoek niet voldoet aan NEN 5740/5707 en het historisch onderzoek niet voldoet aan NEN 5725. Tevens is het terrein onder de bebouwing niet onderzocht. Derhalve is een aanvullend onderzoek conform de genoemde NEN normen noodzakelijk.

### *Aanvullend milieukundig bodemonderzoek*

Naar aanleiding van de opmerkingen op het verkennende bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd. In dit onderzoek zijn een aantal doelen gesteld:

- Vulmateriaal van voormalige sloot onderzoeken
- Aanvullende boringen ter plaatse van de bebouwing op het terrein
- Het onderzoek conform NEN 5740/5707
- Historisch onderzoek conform NEN 5725

Ter plaatse van de bebouwing is naar voren gekomen dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogde waarden som DDD en som DDE bevat. De waarden liggen echter ruim beneden de tussenwaarden, waardoor nader onderzoek voor deze verontreiniging niet noodzakelijk is.

In het onderzoek is naar voren gekomen dat ter plaatse van de gedempte sloot licht verhoogde concentraties cadmium, kobalt, kwik, molybdeen, PAK's, PCB's en minerale olie zijn gevonden. Tevens zijn matige verhogingen lood en nikkel en sterke verhogingen barium, koper en zink aangetroffen.

---

<sup>9</sup> Verkennend bodemonderzoek Beneden-Oostdijk 62-64 in Oud-Beijerland, Aeres Milieu B.V, AM16316, 18 oktober 2016

<sup>10</sup> Aanvullend bodemonderzoek Beneden-Oostdijk 62-64 in Oud-Beijerland, Aeres Milieu B.V, AM17146, 17 november 2017

Geadviseerd wordt de bodemverontreiniging ter plaatse van de gedempte sloot te saneren. Voordat de sanering kan plaatsvinden dienen de uit te voeren werkzaamheden in een op te stellen Plan van Aanpak ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden gemeld.

Daarbij is het historische bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 en zijn voor het gehele onderzoek NEN 5740 en NEN 5707 toegepast.

### *Conclusie*

Het aspect 'bodemkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.12 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage 1994 gewijzigd. Met deze wijziging kan niet langer worden volstaan met toetsing van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de drempelwaarden. Indien een activiteit onder de drempelwaarde ligt zal alsnog moeten worden getoetst aan de Europese richtlijn.

Het toevoegen van 2.000 woningen of meer wordt in het algemeen gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 53 woningen mogelijk. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Gezien de aard en omvang van de realisatie van 53 woningen is een m.e.r.-beoordelingsplicht niet aan de orde.

## 4.13 Duurzaam bouwen

De te bouwen woningen in het plangebied zullen daar waar mogelijk duurzaam worden uitgevoerd. Wat betekent dat de woningen gasloos worden gebouwd, de woningen worden voorzien van zonnepanelen en een luchtwarmtepomp. Derhalve zal het energieverbruik aanzienlijk beperkt worden per woning.

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan ‘Tuinwereld – Beneden Oostdijk 62-64’ betreft een herstructurering van een tuincentrum naar 53 woningen. Doel van het bestemmingsplan is het geven van een planologisch kader hiervoor. Hiertoe voorziet het bestemmingsplan in een beperkt aantal bestemmingen en een verbeelding.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan de digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan (SVBP) bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi.

Bij het opstellen van bestemmingsplan ‘Tuinwereld – Beneden Oostdijk 62-64’ is gebruik gemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

### 5.2 Juridische aspecten

#### 5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP 2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

#### 5.2.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel ‘Wijze van meten’ opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

#### *Groen*

De bestemming ‘Groen’ is opgenomen voor gronden met een groenfunctie. Ter plaatse van een deel van de groenbestemming is de aanduiding ‘speelvoorziening’ opgenomen waar uitsluitend een speelvoorziening wordt opgericht.

#### *Verkeer*

De bestemming ‘Verkeer’ is opgenomen voor gronden met een verkeersfunctie. Het betreft hier een bestemming met een globaal karakter waarbinnen woonstraten, fiets- en voetpaden met de daarbij behorende voorzieningen mogelijk zijn. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – geluidscherm’ is een geluidscherm toegestaan met een maximale hoogte van 5 meter.

### Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de te realiseren woningen in het plangebied. Er is gekozen voor een regeling die aansluit op het geldend bestemmingsplan van de directe omgeving. Alle woningen krijgen een strak bouwvlak met uitzondering van een aantal vrije kavels waar nog geen concreet bouwplan is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan. Een deel van de woningen mogen via een bouwaanduiding uitsluitend gestapeld uitgevoerd worden.

In de regels is de maximale bouwhoogte en goothoogte opnemen van respectievelijk 11 en 6 meter. Verder is bepaald dat vergrotingen van de hoofdmassa en meer ondergeschikte toevoegingen in de vorm van aan- en uitbouwen op minimaal 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn in de planregels enkele bouwregels opgenomen. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Verder zijn in de regels voor de bestemming 'Wonen' specifieke gebruiksregels en regelingen voor afwijking van de gebruiksregels opgenomen. Specifiek is nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen pas in gebruik genomen kunnen worden als het geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsscherm' is gerealiseerd. Tot slot, kunnen burgemeester en wethouders binnen deze bestemming functieaanduidingen toevoegen en schrappen.

### Waarde – Archeologie 3

In de dubbelbestemming is bepaald dat de gronden, naast de onderliggende enkelbestemmingen, tevens zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bescherming is vervolgens uitgewerkt in een regeling voor het bouwen en een omgevingsvergunningplicht voor werken, werkzaamheden en het slopen.

In de dubbelbestemming is de voorgeschreven maximale oppervlaktemaat en maximale verstoringsdiepte van de beoogde bodemingreep beschreven. Onderstaand staan deze weergegeven:

Dubbelbestemming	Omvang	Diepte
Waarde – Archeologie 3 (hoge verwachtingswaarde)	100 m <sup>2</sup>	50 cm

Oud-Beijerland werkt met de methode dat niet het verstoringsoppervlakte als uitgangspunt wordt genomen, maar de omvang van het totale plangebied (planomvang). Hierop volgend is een concreet voorbeeld gegeven.

*Locatie A*

Achter- en zijtuin

Woning

Voortuin

<6m>  
<12m>

<25m>  
<12m>

*Op locatie A wordt een nieuwe woning gebouwd. De locatie heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat bij een oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup> en/of een verstoringsdiepte van 50 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.*

*De nieuwe woning is (6m x 12m) 72 m<sup>2</sup> groot en de grond wordt tot een diepte van 35 cm verstoord. De woning, samen met het bijbehorend erf (voor- en achtertuin), heeft een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> (12m x 25m). Het plangebied wordt vormgegeven door het totale erf (tuinen + woning en eventuele bijgebouwen).*

*Omdat het plangebied een omvang heeft dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>, namelijk 300 m<sup>2</sup>, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.*

#### *Waterstaat*

In de dubbelbestemming waterstaat is de bescherming van de ondergrondse duiker ten behoeve van een watergang geregeld. De bestemming beperkt bouwmogelijkheden en het aanplanten van diep wortelende planten is uitgesloten.

### **Hoofdstuk 3**

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

#### *Anti-dubbelregel*

In deze regel is vastgelegd 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.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, nadere eisen, parkeren en antenne-installaties.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het bijvoorbeeld om een overschrijding van de bouwgrenzen met vijf meter, het afwijken van gegeven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% en het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutgebouwtjes) in het openbare gebied.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van de bouwvlakken mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Randvoorwaarden zijn gesteld om te voldoen aan deze wijzigingsregel.

### **Hoofdstuk 4**

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.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Onderhavig plan betreft een particulier initiatief op particuliere gronden. In het kader van het onderhavig planvoornemen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst is de zakelijke inhoud omtrent het planvoornemen vastgelegd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld, zoals vereist in artikel 6.12 Wro. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt voldaan aan artikel 6.12 lid 2 onder a, dat stelt dat het opstellen van een exploitatieplan niet vastgelegd hoeft te worden wanneer het verhaal van de kosten in het plan of in de vergunning verzekerd zijn. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan 'Tuinwereld' voldoende aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 *Inspraak en vooroverleg*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Tuinwereld – Beneden-Oostdijk 62-64' alsmede het concept van het beeldkwaliteitsplan 'Tuinwereld' hebben met de daarbij behorende stukken gelijktijdig met ingang van zaterdag 13 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis aan de W. van Vlietstraat 6 te Oud-Beijerland en zijn daarnaast raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast ook raadpleegbaar geweest op ruimtelijkeplannen.nl.

#### *Ingekomen inspraakreacties*

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 6 inspraakreacties en 1 overlegreactie (waterschap) ontvangen. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### *Ingekomen vooroverlegreactie*

In het kader van het vooroverleg is één reactie binnengekomen van het Waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling, maar wijst wel op de aanwezigheid van verduikerde hoofdwatgang welke door het plangebied is gelegen en onder de geprojecteerde woningen komt te liggen. In voorliggend plan is de verduikerde hoofdwatgang omgelegd zodat hier geen conflict ontstaat met de geprojecteerde woningen. Tevens wordt een beschermende dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen voor de verduikerde hoofdwatgang.

#### 6.2.3. *Zienswijzen en vaststelling*

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 23 september 2017 op grond van artikel 3.8 Wro voor de wettelijk vastgelegde termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.