

## Toelichting

# INHOUDSOPGAVE

<b>TOELICHTING</b>	<b>0</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>8</b>
2.1 Beschrijving van het plangebied	8
2.2 Huidige situatie van het plangebied	9
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	9
<b>3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER</b>	<b>12</b>
3.1 Ruimtelijk beleid	12
3.2 Sectoraal beleid	17
<b>4 ONDERZOEK</b>	<b>23</b>
4.1 Geluid	23
4.2 Luchtkwaliteit	23
4.3 Bodemkwaliteit	24
4.4 Bedrijvigheid	25
4.5 Externe veiligheid	25

4.6	Natuur en ecologie	28
4.7	Archeologie	30
4.8	Cultuurhistorie	31
4.9	Water	31
4.10	MER-beoordeling	32
4.11	Verkeer en parkeren	33
4.12	Kabels en leidingen	34
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Planvorm	35
5.3	Opbouw regels	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
7.1	Plan(vormings)proces/inspraak/overleg	40
7.2	Ontwerp: zienwijzefase	40
7.3	Vaststelling door gemeenteraad	40
	BIJLAGEN	41
	Bijlage 1 - Akoestische situatie wegverkeer	41
	Bijlage 2 - Notitie luchtkwaliteit	41
	Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek RPS	41
	Bijlage 4 - Beoordeling verkennend bodemonderzoek RPS	41

Bijlage 5 - Quicksan flora en fauna	41
Bijlage 6 - Archeologisch vooronderzoek	41
Bijlage 7 - Notitie verkeer en parkeren	41



## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Het Raadhof 's-Gravendeel' van de gemeente Binnenmaas geeft uitvoering aan de wens van de gemeente om de voormalige gemeentehuislocatie in 's-Gravendeel te herontwikkelen. De locatie is in 2010 beschikbaar gekomen door een gemeentelijke herindeling. De oppervlakte bedraagt circa 5.400 m<sup>2</sup>. Met dit bestemmingsplan worden maximaal 21 woningen mogelijk gemaakt op deze inbreidingslocatie.

In maart 2014 is door de gemeente Binnenmaas een selectieprocedure gestart om te komen tot woningbouw op deze locatie. ABB Ontwikkeling B.V. is uiteindelijk als ontwikkelende partij gekozen.

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

### 1.2 Begrenzing plangebied

Het Raadhof bevindt zich nabij het centrum van 's-Gravendeel aan de Korte Smidsweg 22 (het adres van het voormalige gemeentehuis). De locatie wordt begrensd door de Korte Smidsweg en Smidsweg (noord), Tulpstraat (west), Azaleastraat (zuid) en een voet/fietspad (oost).



Afbeelding 1. Ligging plangebied in 's-Gravendeel.



Afbeelding 2. Plangebied en omgeving.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

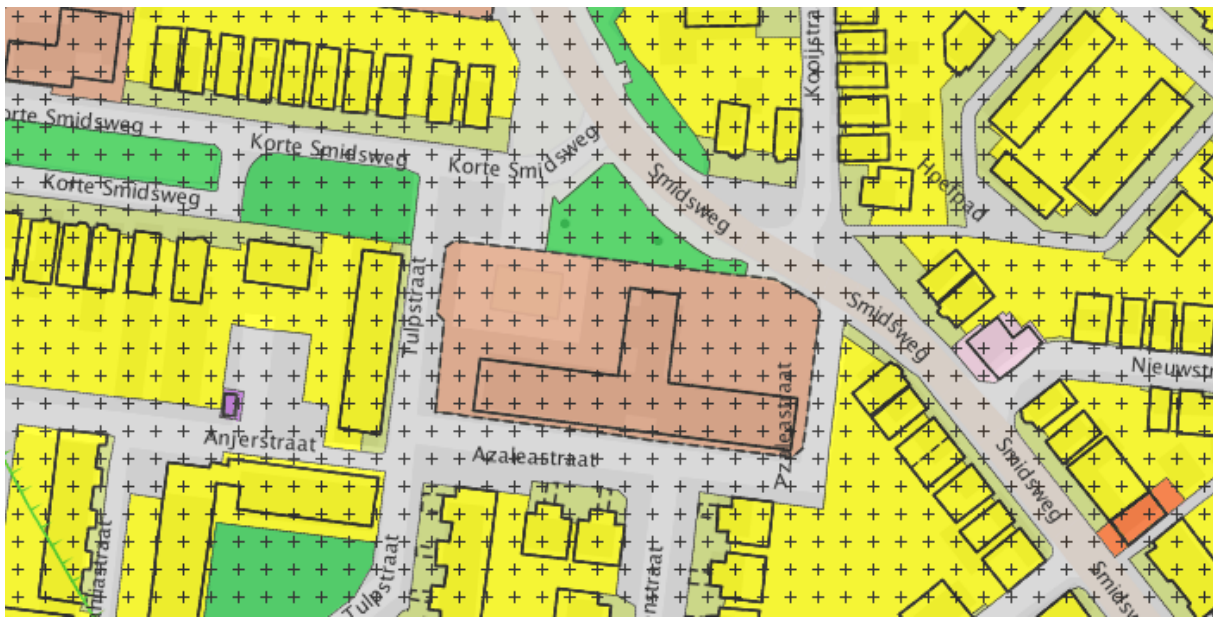
Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vigeert op dit moment het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk
's-Gravendeel	10 oktober 2013 (gewijzigd)	2 december 2013

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Daarnaast komen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' voor in het plangebied voor de bestaande wegen, trottoirs, parkeerplaatsen, plantsoenen en waterpartijen. Woningbouw is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk in het plangebied.

Naast bovengenoemde hoofdbestemmingen is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem. Tot slot is in het bestemmingsplan een molenbiotop opgenomen waarmee de windvang van molen 't Vliegend Hert wordt gewaarborgd.





Afbeelding 3: bestemmingsplan 's-Gravendeel

#### 1.4 Leeswijzer

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het plan en het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt de beleidskaders die relevant zijn voor de ontwikkeling. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk beleid en sectoraal beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven op het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.



## 2 Beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk wordt het plan en het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en vervolgens worden de huidige en toekomstige situatie beschreven.

### 2.1 Beschrijving van het plangebied

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis van 's-Gravendeel

's-Gravendeel is in 1593 gesticht. Tot 1592 had de zee nog vrije toegang over de gorzingen van Bonaventura, de polder waarin 's-Gravendeel nu is gelegen. Een kaartfragment uit 1590 laat de plannen zien om Bonaventura met dijken te omgeven. De Staten van Holland besloten toen in het kader van de bedijking van de Hoeksche Waard om het gebied rond het huidige dorp 's-Gravendeel in te polderen. Na de voltooiing in 1594 werd het gebied door de Staten aan pachters uitgeleend.

De gronden in de polder Bonaventura waren behoorlijk verdeeld. Tot 1731 was 's-Gravendeel het eigendom van de Graven van Holland. Hiermee is de naamgeving van het dorp ook verklaard: het deel van de Graaf of des Graven Deel. De drie Oranjabomen in het wapen van 's-Gravendeel herinneren nog aan de band met de Graven van Holland.

In 1731 werd 's-Gravendeel verkocht aan de stad Dordrecht. 's-Gravendeel groeide vervolgens uit tot een belangrijke overslaghaven. Veel schepen die over de Dordtse Kil richting Rotterdam voeren konden wegens een te grote diepgang niet verder komen dan 's-Gravendeel. In 's-Gravendeel werden de vaak uit Suriname en Nederlands-Indië afkomstige ladingen daarom overgeslagen op lichtere schepen.

Bij het buurtschap De Wacht hief de Rotterdamse Admiraliteit tol op de passerende schepen. Toen het Kanaal door Voorne-Putten in 1831 werd geopend en er een kortere route naar Rotterdam ontstond, verloor het dorp al snel zijn overslagfunctie.

's-Gravendeel heeft door de eeuwen heen bekend gestaan als een vlassersdorp. Er werd veel vlas verbouwd, maar ook uit andere delen van het land werd vlas aangevoerd om bewerkt te worden. In 1950 was ongeveer 30% van de vlasroterijen en de helft van de zwingelturbines in Nederland hier gevestigd. In het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw is de vlasindustrie geheel uit het dorp verdwenen. In de wijk Nieuw Bonaventura herinneren enkele straatnamen nog aan die periode. Ook bevinden zich nog enkele bewaard gebleven betonnen rootbakken aan deze voor 's-Gravendeel vroeger zo belangrijke industrie.<sup>1</sup>

Tegenwoordig heeft het dorp een agrarische en forenzenfunctie en heeft het ongeveer 9000 inwoners. Het is daarmee het grootste dorp binnen de gemeente Binnenmaas. Het dorp heeft een hoog voorzieningenniveau. Het sportpark De Trekdijk aan het Schenkeltje telt een aantal sportvelden. Verder heeft het dorp een overdekt zwembad (de Wellen) en een sporthal (de Schenkel). In 's-Gravendeel zijn onder meer twee supermarkten en een groot modecentrum gevestigd. 's-Gravendeel heeft twee buurtschappen: de Schenkeldijk en de Wacht.

<sup>1</sup> <http://www.seuterhistorie.nl>

## 2.2 Huidige situatie van het plangebied

In het plangebied staat aan de Korte Smidsweg 22 het voormalige gemeentehuis van de gemeente 's-Gravendeel. Het gemeentehuis is in 1982 gebouwd en bevindt zich in een dorpse omgeving op een loopafstand van de centrumvoorzieningen zoals winkels. Sinds 2010 staat het gebouw leeg. De Korte Smidsweg is een karakteristieke straat aan de doorgaande Smidsweg. De locatie wordt gekenmerkt door zes grote lindebomen aan de noordkant van het perceel.

## 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het Raadhof is een bijzondere locatie direct grenzend aan het centrum van 's-Gravendeel. Gelegen op loopafstand van de winkels aan de Smidsweg, Langestraat en omgeving leent het gebied zich uitstekend voor transformatie tot woongebied met een eigen identiteit aansluitend bij het historische dorpse karakter.

### 2.3.1 Uitgangspunten en eisen

De stedenbouwkundige visie achter het ontwikkelingsplan is gebaseerd op de volgende gemeentelijke uitgangspunten en eisen<sup>2</sup>:

Uitgangspunten:

- aansluiten op het karakter van de Smidsweg;
- circa 24 woningen;
- een hoge bebouwingsdichtheid is niet gewenst;
- keuze voor de doelgroep volgt uit de actuele marktvrage;
- voorkeur voor een programma voor senioren (levensloopbestendig);
- maximaal drie bouwlagen;
- maximale goothoogte 6 meter;
- nok niet hoger dan naastgelegen daken;
- ruimte creëren richting de Smidsweg;
- huidige rooilijn aan de Azaleastraat niet overschrijden;
- gewenst is om de kastanjeboom terug te planten.

Eisen:

- geen bestemmingen die de woonfunctie in de wijk en de centrumfunctie ondermijnen;
- geen bestemmingen die weerstand in de buurt en/of overlast veroorzaken;
- de bestemming moet passen binnen regionaal en gemeentelijk beleid en de regionale structuurvisie;
- parkeren moet voldoen aan de vigerende parkeernormen van CROW binnen het exploitatiegebied, vermeerderd met 10%;
- rekening houden met extra parkeerplaatsen voor de buurt;
- de zes linden moeten behouden blijven en
- de groenstrook aan voorzijde moet overwegend groen blijven;
- binnen het exploitatiegebied blijven;

<sup>2</sup> Projectvoorstel Het Raadhof te 's-Gravendeel, ABB Ontwikkeling BV

- huidige hoeveelheid wateroppervlak handhaven, vermeerderd met 10% van het toegevoegde verhard oppervlak;
- in de planontwikkeling dient ruimte voor minimaal 3 containers gereserveerd te worden.

### 2.3.2 Historisch karakter

De woonclusters vormen straks de overgang van de bebouwing van de Bloemenwijk naar de Smidsweg en zijn vandaar de eerste blikvanger als men over de Smidsweg rijdt. Het historische karakter van het dorpshart kenmerkt zich onder andere door het stratenpatroon en merendeels door de lage bebouwing die met name aanwezig is aan de Korte Smidsweg en Smidsweg. De voetgangerszone in dit straatprofiel wordt regelmatig onderbroken door groene pockets en tevens geven de open 'groene' voortuinen een plezierig karakter mee aan deze algehele beleving.

### 2.3.3 Plangebied

De noordzijde van het plangebied wordt gevormd door de bestaande brede groenstrook met de zes lindebomen. Door deze brede structuur te behouden, zullen de woningen goed 'ingebod' worden in het bestaande dorp. Achter deze groenstrook worden woningen gerealiseerd, die in een groene omlijsting mee ontworpen worden. Deze woningen bestaan uit rijwoningen, 3 drie-onder-een-kapwoningen en/of 2 twee-aaneen woningen, alle met een royale achtertuin van circa 10 meter diep, gelegen op het zuiden.



*Afbeelding 4: Impressie van het plangebied.*

De westelijke en zuidelijke rand worden gevormd door parkeerplaatsen. Achter de parkeerstrook worden drie blokjes met drie-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Hier kunnen ook twee-aaneen woningen worden gebouwd. Ook deze woningen hebben een royale achtertuin van circa 10 meter diep. Deze tuinen hebben een oost- of westligging. De woningen worden in de basis ontworpen met een ruime beukmaat.

#### 2.3.4 Groene hof

In aansluiting op het hofkarakter binnen de wijk is een groen en knus hofje ontworpen, aan de Azaleastraat. In dit hofje kan mogelijk de oude kastanje teruggeplaatst. Hierdoor behoudt ook de achterzijde een open en groen karakter. De (minimaal) drie te plaatsen containers, worden op de huidige locatie teruggeplaatst. Deze locatie is goed bereikbaar voor de bewoners en de hulpdiensten.

#### 2.3.5 Groen

Het gehele plan is in een groene omlijsting ontworpen. Waar mogelijk worden bestaande bomen gespaard of herplant, zodat de uitstraling van volwassen groen grotendeels gehandhaafd blijft en welke daarnaast ook de privacy van de omwonenden waarborgt.

#### 2.3.6 Ontsluiting en verkeersstructuur

De ontsluiting van het plangebied sluit aan op de huidige structuur. Het voetpad en fietspad aan de oostzijde blijven bewaard en tevens wordt het voetpad aan de noordzijde gehandhaafd. Daarnaast komt er een ontsluiting voor voetgangers en fietsers aan de west- en zuidzijde, van waar zij bij hun achtertuin of bij het groene hof kunnen komen.



Afbeelding 5: Stedenbouwkundig plan

### 3 Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders met betrekking tot het bestemmingsplan 'Het Raadhof 's-Gravendeel' beschreven. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk beleid en sectoraal beleid. Er wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen het geldend rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

#### 3.1 Ruimtelijk beleid

##### 3.1.1 Rijksbeleid

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

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. Het Rijk richt zich met de SVIR op het doel Nederland ook voor de toekomst concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken en te houden. Daar streeft het Rijk naar door middel van een krachtige aanpak die inzet op een excellent internationaal ondernemersklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop stelt, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik.

Meer concreet richt het Rijksbeleid zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' over aan provincies en gemeenten. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen.

De SVIR kent een dusdanig hoog abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het voorliggende bestemmingsplan en de daarin voorziene ontwikkeling van toepassing zijn.

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

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, met uitzondering van enkele specifieke onderdelen, in werking getreden. Dit besluit was eerder aangekondigd als de AMvB Ruimte en wordt ook wel afgekort als het 'Barro'.

Het Barro is gericht op de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. In het Barro worden door het Rijk kaderstellende uitspraken gedaan ten aanzien van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. Deze uitspraken zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van lokale besluitvorming, zoals bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.



Ook de bescherming van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden is in het Barro vastgelegd. Dit is inmiddels doorvertaald in de provinciale structuurvisie en verordening.

### **Conclusie**

Het ruimtelijk beleid van het Rijk bevat geen concrete specifieke eisen of randvoorwaarden die voor dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen ontwikkeling van toepassing zijn.

### 3.1.2 Provinciaal beleid

#### Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. De visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. Hierbij zal de bestaande situatie gelden als vertrekpunt, vormt de maatschappelijke vraag de leidraad voor het handelen en stuurt de provincie op het bereiken van haar doelen. De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie.

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.

#### *Beter benutten en opwaarderen van wat er is*

De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit primair opvangen in de bestaande stedelijke netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van het realiseren van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied zijn openheid behouden. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden.

Gemeenten stellen (regionale) visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten met elkaar het aanbod af op de reële behoefte aan woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

Het voorliggende plan voorziet in een binnenstedelijke herontwikkeling waarbij een bestaand voormalig gemeentehuis wordt getransformeerd tot woongebied. Met deze transformatie wordt een bijdrage geleverd aan het opvangen van de (regionale) behoefte aan nieuwe woningen door middel van het opwaarderen van een gebied binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de hier beschreven provinciale doelstelling.

*Vergroten van de agglomeratiekracht*

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn leidt tot de versterking van Zuid-Hollands kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM deze concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de provinciale economie op nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen en personenvervoer.

Er zijn geen specifieke doelstellingen vanuit dit onderdeel van de VRM te herleiden voor het plangebied van dit plan.

*Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit*

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan.

De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Voor elke nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst gekeken moeten worden of het nodig en wenselijk is deze buiten het bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte aan de ontwikkeling aangetoond is en dat de ontwikkeling moet bijdragen aan het behoud of de verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde in acht wordt genomen.

Aangezien de ontwikkeling in dit plan is voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied stelt de VRM in dit geval geen specifieke eisen waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

*Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving*

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid draagt de provincie actief aan deze doelstelling bij. Blikvanger in dit beleidsonderdeel is het warmtenet. Zo kan bijvoorbeeld in de toekomst restwarmte uit de Rotterdamse mainport via een ondergronds leidingstelsel getransporteerd worden naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee kunnen worden verwarmd, en naar de steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

Voor de ontwikkeling in dit plan stelt de VRM vanuit dit beleidsonderdeel geen specifieke eisen.

Provinciale Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de VRM en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van gemeenten voldoen.



Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn twee onderwerpen uit de Verordening van toepassing:

- De toets aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- De borging van de ruimtelijke kwaliteit.

*Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1 Verordening ruimte)*

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Om die reden schrijft het Besluit ruimtelijke ordening voor dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden doorlopen bij bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De Rijksladder bestaat uit drie opeenvolgende stappen waarbij in de toelichting wordt beschreven:

1. dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte,
2. in hoeverre de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd en
3. als de ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden in hoeverre de locatie passend wordt of is ontsloten.

De provinciale Verordening Ruimte bevat een vergelijkbare verplichting. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet volgens de Verordening aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
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.

In de regio Hoeksche Waard heeft over de regionale woningbehoefte afstemming plaatsgevonden tussen de gemeentelijke woningbouwplannen door middel van het Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2014-2019 (vastgesteld op 6 februari 2014). De ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de regionaal afgestemde woningbouwopgave en voorziet derhalve in een actuele regionale behoefte. De ontwikkeling is voorzien op een locatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied die door middel van transformatie beschikbaar is gekomen voor het realiseren van woningbouw. Het plan voorziet in zorgvuldig (her)gebruik van beschikbare binnenstedelijke ruimte en legt geen beslag op buitenstedelijke gronden, zodat de ontwikkeling in

overeenstemming is met de Ladder. In het Woningbouwprogramma is een reservering gemaakt voor 24 woningen nieuwe woningen in de periode 2015-2017 voor Het Raadhof.

#### *Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1 lid 1 Verordening Ruimte)*

De Verordening kent regels ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen, die ook voor het plangebied van dit plan relevant zijn. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de voorwaarde dat, ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

#### *Molenbiotoop*

Het beschermen of versterken van de molenbiotoop is van provinciaal belang. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen.

Ten noordoosten van het plangebied is een molen gelegen ('t Vliegend Hert) waarvan de molenbiotoop zich uitstrekt over het plangebied. In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Het bestemmingsplan voldoet hieraan.

#### **Conclusie**

Het plangebied is gelegen binnen de bestaande stedelijke agglomeratie, zoals aangeduid in de VRM. De Provincie beoogt binnen dit gebied de bebouwde ruimte beter te benutten en te versterken en de leefkwaliteit te verhogen. Op het voormalige gemeentehuis terrein is sprake van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap en de omgeving en het voldoet daarmee aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Bij de inpassing van de ontwikkeling veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks.

Het plan voldoet eveneens aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte en is regionaal afgestemd. Het betreft de herstructurering van beschikbare gronden binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Het plan voldoet daarmee aan de Visie die de provincie Zuid-Holland heeft.

Het plan voldoet ten slotte aan de molenbiotoopbepalingen. Op basis van het plan zijn conform de algemene regeling voor 's-Gravendeel woningen mogelijk met een maximale goothoogte van 6 meter hoog en een maximale dakhelling van 60°. Op basis van de formule voor de molenbiotoop mogen gebouwen in het plangebied in absolute zin niet hoger zijn dan 14,2 meter. (Stellinghoogte + afstand tot molen/30 = 7,2m + 210m/30 = 14,2 m). De geplande woningbouw op basis van het stedenbouwkundige ontwerp blijft ruimschoots onder de 14,2 meter.

### 3.1.3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Binnenmaas 2020

Op donderdag 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Binnenmaas 2020 vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Binnenmaas tot 2020 beschreven. De structuurvisie sluit aan bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard, het visiedocument Binnenmaas Vitaal, het ambitiedocument en het in ontwikkeling zijnde masterplan voor de noordrand van de Hoeksche Waard. De gemeente Binnenmaas wil de ruimte die zo karakteristiek is voor Binnenmaas koesteren, maar ook ruimte bieden voor nieuwe initiatieven. In de structuurvisie is de visie 'Binnenmaas geeft je ruimte!' verder uitgewerkt in acht inhoudelijke thema's. Dit zijn de volgende thema's:

1. Zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek
2. Nationaal landschap: open polders, kreken en dijken
3. Wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving
4. Binnenmaas op de kaart!
5. Ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel
6. Erfgoed voor de toekomst
7. Natuurlijk en bewust duurzaam
8. Bereikbaar en verbonden

De ontwikkeling van Het Raadhof als aantrekkelijk woongebied binnen het dorp 's-Gravendeel is in lijn met thema 3 'Wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving'.

### 3.2 Sectoraal beleid

#### 3.2.1 Wonen

##### Structuurvisie Hoeksche Waard

De regionale structuurvisie Hoeksche Waard is door de gemeenteraden van de regiogemeenten vastgesteld in juni 2009. De structuurvisie 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.

Op basis van het ruimtelijk plan wordt een plan voor de uitvoering uitgewerkt. Hierin wordt opgenomen welke onderdelen op korte termijn concreet uitgevoerd moeten worden om de visie te realiseren en welke investeringen daarmee gemoeid zijn. Belangrijke onderwerpen in de structuurvisie zijn de plannen voor een (boven)regionaal bedrijventerrein, aanpassingen in het wegennet, ruimte voor woningbouw, landbouw, natuur en recreatie.

De ontwikkelingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan leveren een bijdrage aan de realisatie van de noodzakelijke woningbouw. Dit gebeurt op een inbreidingslocatie waarbij overbodige, verouderde bebouwing wordt wegbestemd en gesloopt. Daarmee is het plan conform de Structuurvisie Hoeksche Waard.

##### Woonvisie 2010, geactualiseerd december 2013

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. De visie gaat niet alleen over woningen, bewoners, aantallen en

woningkwaliteit, maar ook over ruimtelijke en sociaal/maatschappelijke vraagstukken. Al deze pijlers zijn bepalend voor de woonvisie, waarin kwaliteitsverhoging centraal staat. De woonvisie gaat uit van de volgende punten – die dus aansluiten op het provinciale beleid:

- Voorzieningenniveau in stand houden door groei van de woningvoorraad;
- Gefaseerde woningbouw, aanbod afgestemd op de vraag;
- Gedifferentieerd aanbod op gemeentelijk en wijkniveau;
- Nieuwe ontwikkelingen in bestaande wijken hebben meerwaarde voor locatie en omgeving.

In december 2013 heeft vervolgens een actualisering van de regionale woonvisie plaatsgehad. In deze actualisering zijn onder andere een aanpassing van het kwantitatieve woningbouwprogramma / woningbehoefte-raming en het kwalitatieve woningbouwprogramma doorgevoerd. Het Raadhof is in de woonvisie opgenomen met een reservering voor 24 woningen in de periode 2015-2017.

#### Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020

In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard is de doelstelling neergelegd om te komen tot een evenwichtig regionaal woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard. Recent zijn afspraken gemaakt met de andere gemeenten in de Hoeksche Waard over het regionale woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in het Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020.

### 3.2.2 Groen Rijksbeleid

#### Natuurwetgeving

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

#### Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

### Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

### **Conclusie**

In het kader van de Flora- en faunawet is een natuurtoets uitgevoerd. Het onderzoek is in paragraaf 4.6 beschreven.

### 3.2.3 Water

#### *Rijksbeleid*

#### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel voor de Waterwet, dat in december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van een (rijks)structuurvisie.

Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie de komende jaren te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

#### *Provinciaal beleid*

#### Grondwaterplan Zuid-Holland 2007-2013

De provincie heeft haar grondwaterbeleid beschreven in het Grondwaterplan Zuid-Holland 2007-2013. Dit beleid is formeel nog steeds vigerend. In het beleid zijn de kaders uitgewerkt die de provincie hanteert bij het beoordelen van aanvragen om vergunningen voor grondwateronttrekking.

In het Grondwaterplan formuleert de provincie een zestal speerpunten voor haar grondwaterbeleid, die voortkomen uit actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. Deze speerpunten zijn:

1. verzilting en grondwaterkwantiteit;
2. grondwaterkwaliteit;
3. bodemdaling;
4. concurrentie om de schaarse ruimte;
5. verandering van positie en taken van de provincie;
6. specifieke gebieden.

### Provinciaal Waterplan 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de provincie beschreven hoe zij, samen met de waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta wil realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven uit de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald voor strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan kent vier hoofdopgaven:

1. waarborgen waterveiligheid
2. zorgen voor mooi en schoon water
3. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het Provinciaal Waterplan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

### *Waterschap Hollandse Delta*

#### Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

### *Gemeentelijk beleid*

#### Gemeentelijk rioleringsplan

Voor het verwijderen van afvalwater uit onze samenleving is riolering een onmisbare voorziening. Een goed werkend rioleringsstelsel zorgt voor het tegengaan van wateroverlast, bescherming van het milieu en een goede volksgezondheid. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van de riolering

In het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) is het planmatige onderhoud en beheer van de riolering in de gemeente vastgelegd. Ook is in het gemeentelijk rioleringsplan een financiële paragraaf opgenomen waarin de jaarlijks te besteden budgetten zijn aangegeven

### Gemeentelijk waterplan Binnenmaas

Het gemeentelijk waterplan Binnenmaas geeft een lange termijnvisie voor het waterbeleid binnen de bebouwde kom van de kernen binnen de gemeente. Dit is verder uitgewerkt in een maatregelenplan. Door uitvoering te geven aan het maatregelenplan wordt het watersysteem 'op orde' gebracht. Met 'op orde' wordt bedoeld dat het watersysteem voldoet aan de randvoorwaarden die gelden voor het regulier waterbeheer. Het waterplan als dient daarnaast als uitgangspunt voor de watertoets die sinds 1 november 2003 verplicht is.

#### **Conclusie**

In paragraaf 4.9 van dit plan is voorts een waterparagraaf opgenomen, waarin meer concreet wordt beschreven welke waterhuishoudkundige aspecten relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt omgegaan. Ook wordt in deze waterparagraaf verslag gedaan van de watertoets.

### 3.2.4 Verkeer en parkeren

#### *Rijksbeleid*

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het hoofddoel van de SVIR is om Nederland voor nu en voor de toekomst concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken én te houden. Daartoe heeft het rijk gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid op 13 nationale belangen. Drie van deze nationale belangen zien op het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid:

1. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
2. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
3. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

#### *Provinciaal beleid*

##### Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 – 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002-2020 heeft de provincie beschreven hoe zij haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer wil vormgeven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is in de eerste plaats een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist. Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid tot stand te worden gebracht. Om die reden wordt kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen. Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zet de provincie in op de verwezenlijking van een fijnmazig netwerk van zowel verkeers- als sociaal veilige en comfortabele verbindingen.

Het huidige provinciale verkeer- en vervoersplan is als gevolg van economische, bestuurlijke en verkeerskundige ontwikkelingen verouderd. Daarom is de provincie bezig met de voorbereiding van een nieuw beleidsdocument: de Beleidsvisie Mobiliteit. Uitgangspunt van deze nieuwe beleidsvisie is



dat versterking van de economie centraal staat. Een goede bereikbaarheid hoort daarbij. Daarnaast is de focus van verkeersveiligheid verschoven van beheersing van de mobiliteitsgroei naar een goede bereikbaarheid nu en in de toekomst.

#### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Binnenmaas heeft ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren specifieke eisen gesteld aan de voorgenomen ontwikkeling. Zo moet het plan niet alleen voorzien in de eigen parkeerbehoefte, maar moet ook een deel van de parkeerbehoefte van de omgeving worden opgevangen. Hiervoor is een notitie opgesteld die als basis voor het bestemmingsplan dient.

#### **Conclusie**

In de SVIR en in het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020 worden geen voor het hier aan de orde zijnde plangebied of de daar voorziene ontwikkeling relevante concrete uitspraken gedaan. De gemeente Binnenmaas stelt specifieke eisen aan het project. Hiervoor is een notitie opgesteld waarover verder wordt ingegaan in paragraaf 4.11.

#### 3.2.5 Welstand en beeldkwaliteit

##### Welstandsnota gemeente Binnenmaas 2010

De Welstandsnota geldt als een apart toetsingskader naast het bestemmingsplan. Daarom wordt de Welstandsnota hier wel benoemd, maar wordt het plan hier niet uitvoerig aan deze beleidsnota getoetst. Met het ontwerp van Het Raadhof zijn de Welstandsnota en de aanvullende stedenbouwkundige criteria die door de gemeente Binnenmaas aan de aanbestedende partijen zijn meegegeven als uitgangspunt gebruikt. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee in principe aan het aanvullende ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota.

#### 3.2.6 Archeologie en cultuurhistorie

In een bestemmingsplan moet in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aantoonbaar worden gemaakt op welke wijze aandacht is besteed aan het aspect archeologie (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro). De bescherming van archeologische waarden is vastgelegd in de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten, ook eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### **Conclusie**

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan. In het plangebied bevinden zich geen archeologische waarden. Ook zijn hier geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

## 4 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling met betrekking tot de planologische en milieutechnische aspecten. Door middel van onderzoek is inzicht verkregen of bepaalde aspecten leiden tot belemmeringen/beperkingen voor de gewenste ontwikkeling. In de volgende paragrafen worden de effecten van het plan op de volgende aspecten beschreven: geluid, lucht, bodem, bedrijvigheid, externe veiligheid, natuur en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, MER-beoordeling, verkeer en parkeren en kabels en leidingen.

### 4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' (48 dB) en een 'maximum ontheffingswaarde' (63 dB). Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

Door LBP|Sight is op 14 maart 2016 de rapportage *Akoestische situatie wegverkeer* opgesteld. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de rapportage is uitvoerig onderzoek gedaan naar de akoestische situatie van de nieuw te bouwen woningen.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege de 30 km/u-wegen in het plangebied bedraagt ten hoogste 50 à 51 dB op de gevels van de toekomstige woningen. Deze geluidbelasting is zonder aftrek art. 110g Wet geluidhinder. Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB (53 dB zonder aftrek art. 110g Wet geluidhinder), die geldt voor gezoneerde wegen. Vanuit het aspect akoestische situatie wegverkeer zijn er dan ook geen belemmeringen tegen de ontwikkeling van de woningen.

### **Conclusie**

Vanuit een oogpunt van geluidhinder bestaan er geen belemmeringen tegen de beoogde ontwikkeling van woningbouw in het plangebied. Duidelijk is dat er aan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden zal kunnen worden voldaan.

### 4.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit, die is opgenomen in de Wet Milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke

(snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet Milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen.

Met name de in de Wet Milieubeheer opgenomen “grenswaarden” zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

In deze wet is geregeld dat voor projecten die “niet in betekenende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden.

Op 10 augustus 2015 is door LBP|Sight een *Notitie luchtkwaliteit* opgesteld voor deze ontwikkeling. De Notitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In de notitie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stof- en of geurhinder. De ontwikkeling van het beoogde plan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Daarnaast wordt voldaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw.

### **4.3 Bodemkwaliteit**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moet verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd. De bescherming van de bodem en de handhaving of verbetering van de bodemkwaliteit is landelijk geregeld via de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit.

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

Op 14 april 2014 is door RPS advies- en ingenieursbureau bv een *Verkennend bodemonderzoek Korte Smidsweg 22 te 's-Gravendeel (Voormalig Gemeentehuis)* uitgevoerd. Op 13 april 2015 is door LBP|Sight in opdracht van ABB Ontwikkeling BV een *Beoordeling verkennend bodemonderzoek RPS* opgesteld. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat het onderzoek volledig is uitgevoerd en dat het onderzoek voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit bruikbaar is voor het bestemmingsplan. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

#### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied met woningbouw.

#### **4.4 Bedrijvigheid**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Het plangebied ligt niet binnen de milieucontour van een bedrijf. Met het plan wordt geen bedrijvigheid mogelijk gemaakt.

#### **Conclusie**

Het aspect bedrijvigheid levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.5 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar de volgende twee aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor beide aspecten geldt dat onderzoek moet worden gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij/zij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR=10^{-6}$ ) is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang (ten minste 10, 100 of 1000 personen) overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waar gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Rondom de risicobron wordt een invloedgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximale aantal aanwezige personen, de zogenaamde oriënterende waarde. Deze oriënterende waarde is een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, uitsluitend als dit voldoende gemotiveerd is, van deze richtwaarde afwijken. Verantwoordingsplicht door het verantwoordelijke bestuur geldt voor elke toename van het groepsrisico, dus ook wanneer de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Doel van het (externe) veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en werkomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De meest bekende risico's zijn vertaald in de zogenaamde 'risicokaart', dat op internet voor een ieder te raadplegen is. De risicokaart is een provinciale kaart met als doel om burgers te informeren over de risico's in hun directe leefomgeving. Verder is het een belangrijk hulpmiddel voor hulpdiensten en beleidsmakers. De kaart wordt doorlopend geactualiseerd.

Voor de omgeving van het plangebied levert de risicokaart het volgende beeld op:



Afbeelding 6. Risicokaart

Te zien is dat in 's-Gravendeel geen risicovolle bedrijven gevestigd zijn. In het dorp komen twee risicobronnen voor. Dit zijn de provinciale weg N217, welke als route voor transport met gevaarlijke stoffen is aangemerkt, en een buisleiding van de Gasunie (met pompstation) aan de noordoostzijde van het dorp. Beide routes bevinden zich op grote afstand van het plangebied en vormen daardoor geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwplannen.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



#### 4.6 Natuur en ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Op 14 april 2015 is door EcoQuickscan een *Quick scan flora en fauna Raadhof te 's-Gravendeel* uitgevoerd. De quickscan is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

##### Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied te 's-Gravendeel ligt midden in de bebouwde kom. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden Oudeland van Strijen en de Biesbosch liggen op bijna 5 kilometer ten zuidwesten en ten zuidoosten van het plangebied. Ook ligt het plangebied niet in of direct nabij de Ecologische Hoofdstructuur/ het Nationaal Natuurnetwerk. De dichtstbijzijnde EHS/NNN-gebied ligt op circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de grote afstand, het stedelijke karakter en beperkte omvang van de ingrepen zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten. Gebiedsbescherming is niet aan de orde.

##### Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, middelste groene kikker, egel, mol, kleine marterachtigen, spitsmuizen en muizen zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele soorten zijn vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. De vleermuizen betreffen, op basis van verspreidingsgegevens en biotoopeisen, met name de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis.

##### Consequenties

De verkennende quickscan flora en fauna kan, op basis van het eenmalige veldbezoek, de aanwezigheid van alle mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten niet op voorhand uitsluiten. Daarom moet nader onderzoek gedaan worden naar:

- Vleermuizen (tabel 3 Flora- en faunawet en bijlage IV Habitatrichtlijn).



- Kraam-, zomer- en najaarsverblijfplaatsen; nader onderzoek kan van half mei tot half juli (kraamkolonies en zomerverblijfplaatsen) en van half augustus tot eind september (paarplaatsen en (potentiele) winterverblijfplaatsen). Onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol.
- Vliegroute (indien bomen aan de noord- of westkant worden gekapt en er grote gaten (<25 meter) in de opgaande structuren vallen); nader onderzoek kan van half mei tot half oktober. Onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd. Verder is er een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
  - het slopen/kappen starten buiten het voortplantingsseizoen en/of onder begeleiding van een ecooloog.

### ***Conclusie quickscan***

Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied is nader onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is op 2 november 2015 opgeleverd en ter toetsing aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid voorgelegd. Het rapport wordt navolgend toegelicht. Voor het overige wordt geconcludeerd dat vanuit het oogpunt van natuur en ecologie aantoonbaar geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### ***Nader onderzoek flora en fauna***

In het nader onderzoek flora en fauna, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied.

Tijdens het nader onderzoek is een (mogelijk twee) zomerverblijfplaats aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Eén van deze verblijfplaatsen wordt in het najaar gebruikt als paarverblijfplaats. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd conform de Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en faunawet dient voor de gewone dwergvleermuis een ontheffing ex. artikel 75 aangevraagd te worden bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland; de uitvoeringsorganisatie van het Ministerie van Economische Zaken voor onder andere de ontheffingsverlening van de Flora- en faunawet).

In het kader van de ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet zal een activiteitenplan opgesteld moeten worden. In het activiteitenplan zal onder andere ingegaan moeten worden op mitigerende maatregelen en een onderbouwing van het wettelijk belang van de aanvraag. Mitigerende maatregelen hebben betrekking op de werkzaamheden (werkwijze), tijdelijke effecten en definitieve maatregelen om het plangebied opnieuw geschikt te maken voor soorten.

### **Conclusie**

Ten behoeve van het plan is een ontheffing nodig van de Rijksdienst. Hiertoe is een De werkzaamheden voor het opstellen van het mitigatieplan en de ontheffingsaanvraag zijn inmiddels gestart. Naast de ontheffing ten behoeven van de vleermuizen geldt uiteraard in alle gevallen de algemene zorgplicht ten aanzien van het broedseizoen voor vogels en zorgen voor levende dieren bij de uitvoering van de werkzaamheden.

### **4.7 Archeologie**

Door RAAP is op 9 juli 2015 het *Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)* uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de kans dat er door de geplande werkzaamheden archeologische resten worden verstoord zeer klein geacht. Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat het plangebied op de stroomgordel van het Oude Maasje ligt. Verwacht werd dat deze afzettingen afgedekt zouden zijn door overstromingsafzettingen, waarin archeologische resten uit de Middeleeuwen vanaf 1590 kunnen voorkomen. De verwachte overstromingsafzettingen zijn aangetroffen, maar de top is verstoord bij de bouw van het gemeentehuis.

Voor eventueel aanwezige oeverafzettingen van het Oude Maasje gold een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de periode Late IJzertijd t/m Late Middeleeuwen (tot 1421). Tijdens het veldonderzoek zijn geen oeverafzettingen aangetroffen. In de aangetroffen geulafzettingen zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats aangetroffen. Er zijn geen ontkalkte trajecten, archeologische indicatoren of een archeologische laag aangetroffen. De geulafzettingen hebben het Hollandveen en naar verwachting ook de onderliggende getijdeafzettingen van het Laagpakket van Wormer geërodeerd.

Op basis van het veldonderzoek is de gespecificeerde archeologische verwachting bijgesteld. De lage archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) tot de Late IJzertijd blijft

gehandhaafd. De hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) vanaf de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd wordt bijgesteld naar laag.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Het gebied is door de gemeente Binnenmaas vrijgegeven. In het bestemmingsplan is daarom geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

#### **Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek is besloten het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologie en de voorgenomen herontwikkeling toe te staan zonder verdere beperkingen inzake archeologie op te leggen.

#### **4.8 Cultuurhistorie**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat een analyse moet worden verricht van de cultuurhistorische waarden in een plangebied.

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

#### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.9 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Het beleid met betrekking tot water is beschreven in paragraaf 3.2.3.

#### Watersysteem

In het plangebied is enkel een gegraven vijver aanwezig. Deze staat niet in verbinding met open water. De gemeente Binnenmaas heeft op 15 oktober 2014 (Z14/21538) per brief aangegeven dat watercompensatie niet nodig is indien de vijver wordt gedempt. Dit omdat de vijver geen onderdeel uitmaakt van het waterstelsel. De aanleg van Wadi's is niet wenselijk geacht, omdat deze de wortels van de te behouden bomen aantasten.

### Watertoets

Ten gevolge van de realisatie van het plan vindt deels een toename van bebouwing en verharding plaats. Daar tegenover wordt het voormalige gemeentehuis in het plangebied gesloopt, inclusief een deel van de bijbehorende paden en parkeervoorzieningen.

Indien sprake is van een toename verhard oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>, dan dient 10% van het totale toegevoegde verhard oppervlakte gecompenseerd te worden door het graven van extra oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied. De definitieve inrichting van het plangebied ligt nog niet vast. Daarom is op voorhand niet met zekerheid te stellen of de toename van de verharding groter of kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>.

Het plan is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hollandsche Delta. Het Waterschap Hollandsche Delta heeft op 9 maart 2016 aangegeven dat, indien bij het definitieve plan blijkt dat de toename aan verharding groter is dan 500 m<sup>2</sup>, compenserende maatregelen zoals hierboven beschreven noodzakelijk zijn. Hiervoor moet een watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien uit de omgevingsvergunningaanvraag blijkt dat de toename van het aantal vierkante meters verharding groter is dan 500 m<sup>2</sup>, dan moet 10% van het totale toegevoegd verhard oppervlakte gecompenseerd worden. Hiervoor is een vergunning van het Waterschap voor het uitvoeren van compenserende maatregelen nodig.

### **4.10 MER-beoordeling**

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-Lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor het beoordelen van de vraag of een activiteit m.e.r.- (beoordelings)plichtig is kan niet enkel worden volstaan met een toets aan deze drempelwaarden, zoals deze in kolom 2 van bijlage C respectievelijk D behorende bij het Besluit m.e.r. zijn opgenomen.

In het plangebied worden bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt met rechtstreekse bouwtitel. In bijlage C staan geen activiteiten vermeld waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. In bijlage D van het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. (onderdeel D11.2).

In de Nota van toelichting bij de wijziging van het Besluit m.e.r. (Stb. 1999, 224, pagina 73) wordt onder een stedelijk ontwikkelingsproject verstaan 'die projecten waarbij in één project verschillende activiteiten ondernomen worden, zoals woningbouw of het creëren van bedrijfsruimten,

winkelcentra of parkeerterreinen'. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat wanneer een bestemmingsplan in verschillende functies voorziet, vrij snel van een stedelijk ontwikkelingsproject sprake is. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 21 woningen met een omvang van 0,54 ha. Daarmee kan het project niet als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt.

Daarnaast blijft de ontwikkeling van 21 woningen met een omvang van 0,54 ha ruim onder de drempelwaarden. Bovengenoemde drempelwaarden dienen wel aangemerkt te worden als 'indicatieve waarden'. Met dien verstande dat ook in het geval de drempelwaarden niet worden overschreden sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten (en dus een m.e.r.-plicht).

### **Conclusie**

Op grond van de uitgevoerde beoordeling wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op grond van het Besluit m.e.r. niet als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2) is aan te merken en ruim onder de gestelde drempelwaarden blijft.

Hierbij is tevens van belang of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Opgemerkt dient te worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn gelegen in een bestaand woongebied.

Er is uitgebreid onderzoek gedaan op het gebied van flora en fauna en milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat geen verdere gevolgen zijn te verwachten. In voorgaande paragrafen zijn alle omgevingsaspecten aan bod gekomen die in het kader van het Besluit m.e.r. ook aan bod dienen te komen. Op grond hiervan wordt uitgesloten dat de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

### **4.11 Verkeer en parkeren**

Door LBP|Sight is op 19 mei 2016 de *Notitie verkeer en parkeren* opgesteld. De notitie is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

In de notitie wordt door middel van berekeningen aangetoond dat met de verwezenlijking van de grondgebonden eengezinswoningen in 31,9 parkeerplekken voorzien moet worden. Vanuit het college van burgemeester en wethouders bestaat de wens om circa 10% meer parkeerplekken te verkrijgen dan benodigd volgens de minimale parkeerbehoefte op grond van de CROW-richtlijnen. Dit betekent dat er  $(31,9 \times 10\% =) 3,2$  parkeerplaatsen extra moeten worden mogelijk gemaakt. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied daarmee  $(31,9 + 3,2 =) 35$  parkeerplaatsen.

In het plangebied worden 35 parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogelijk gemaakt. Daarvan is één parkeerplaats een mindervalide plek. Ook worden er 5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan specifiek aangeduid.

Op grond van het voornoemde worden in het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet namelijk aan de CROW-richtlijnen en de gemeentelijke 10%-eis. Er is een overschot van 5 plekken.

De in het plangebied aanwezige bebouwing is nu niet in gebruik (tot 2010 was de bebouwing in gebruik als gemeentehuis). In de huidige situatie zijn er aan de achterzijde van het gebouw (in de Azaleastraat) 16 openbare parkeerplekken aanwezig. Op dit moment wordt een deel van deze parkeerplekken door omwonenden gebruikt. Bij de start van het project is door de gemeente Binnenmaas daarom besloten om ter compensatie van het verlies van deze parkeerplaatsen 13 extra plekken te realiseren.

In het plangebied is een overschot van 5 parkeerplaatsen. Deze kunnen door omwonenden van het plangebied worden gebruikt. Uit een parkeertelling van de gemeente is gebleken dat er in de directe omgeving van het plangebied (aan de Tulpstraat) 8 parkeerplaatsen aanwezig zijn die op dit moment niet worden gebruikt. In totaal zijn er daarmee in de omgeving van het plangebied 13 parkeerplaatsen beschikbaar voor omwonenden. Het verlies van de parkeerplekken achter het gemeentehuis wordt op deze manier voldoende gecompenseerd.

Door LBP is tevens onderzocht of sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen van de nieuwe ontwikkeling is. In de *Notitie verkeer en parkeren* wordt de verkeersgeneratie van de oude en nieuwe functie van het gebied berekend en vergeleken. De nieuwe functie in het plangebied (wonen) veroorzaakt aantoonbaar minder verkeersbewegingen dan de vorige functie (gemeentehuis). De berekende toename van de verkeersbewegingen veroorzaakt dus geen capaciteitsproblemen op de omliggende ontsluitingsweg. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld op de omliggende wegen.

#### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen die van invloed zijn op het plangebied of die planologische beschermd moeten worden. Normale huisaansluitingen worden niet vastgelegd in een bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de bouwplannen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied juridisch zijn vertaald.

### 5.2 Planvorm

#### 5.2.1 Verbeelding en regels

Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en regelingen over het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende, visuele rol bij toepassing van de regels. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

#### 5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen gronden hebben. Iedere bestemming heeft in het plan een eigen bestemmingsvlak gekregen. Woningen krijgen bijvoorbeeld de bestemming 'Wonen' en wegen de bestemming 'Verkeer'. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd welke bouw- en gebruiksmogelijkheden voor deze bestemmingsvlakken gelden.

Sommige bestemmingsvlakken bevatten bouwvlakken. Binnen een bouwvlak mogen afhankelijk van de bepalingen in de regels een of meerdere hoofdgebouwen worden opgericht. Buiten het bouwvlak bevatten de regels bepalingen over het oprichten van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken.

#### 5.2.3 Aanduidingen

Op de verbeelding komen ook aanduidingen voor. De betekenis van deze aanduidingen staat in de regels. Zo is er bijvoorbeeld een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen, waarmee is vastgelegd hoeveel woningen binnen een bestemmingsvlak gebouwd mogen worden.

### 5.3 Opbouw regels

De regels van het bestemmingsplan 'Het Raadhof 's-Gravendeel' zijn op de volgende wijze opgebouwd.

#### 5.3.1 Inleiding

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het uitwerkingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).



### 5.3.2 Inleidende regels

#### Begripsbepalingen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Hoofdzakelijk worden begrippen uitgelegd die in de regels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

#### Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

### 5.3.3 Bestemmingsregels

#### Groen

De gronden aan de noordzijde van het plangebied, waar de te behouden bomen staan, zijn bestemd als Groen. Dit gedeelte is een structurele groenzone. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, onder- en bovengrondse huisvuilcontainers, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. De aanleg van parkeerplaatsen binnen deze bestemming is niet toegestaan. Overige openbare groenstroken en plantsoenen in het plangebied zijn bestemd binnen de bestemming Verkeer.

#### Tuin

Deze bestemming regelt dat voor de voorgevel van een nieuw te bouwen woning geen gebouwen mogen worden opgericht. Deze bestemming komt voor bij woningen die aan de voorzijde niet direct grenzend aan openbaar gebied. In specifieke gevallen is met aanduiding aangegeven waar geparkeerd mag worden in deze bestemming. Dit doet zich voor bij enkele mogelijke twee-aaneen woningen met garage.

#### Verkeer

De gronden voor zowel (woon)straten, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, groen, water, kunstwerken, sierelementen, etcetera zijn bestemd als Verkeer.

#### Wonen

De functie van wonen is bepalend voor de toekenning van deze bestemming. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en voor aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en verhardingen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming Wonen gegeven aan verschillende nieuwbouwwoningen. Binnen de bestemming Wonen is enige mate van flexibiliteit opgenomen. Zo kan op basis van de marktvraag op enkele plekken gekozen worden tussen twee- onder-een-kapwoningen of blokjes van 3 woningen. Het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden in het plangebied is 21.

### Leiding - Water

De dubbelbestemming Leiding – Water is in het bestemmingsplan opgenomen om een bestaande hoofdwaterleiding van Evides te beschermen. De hoofdwaterleiding bevindt zich in het noorden van het plangebied, in het openbare gebied voor de daar te bouwen woningen. In het bestemmingsplan is met de dubbelbestemming een bepaling opgenomen die het doel heeft te voorkomen dat de leiding beschadigd raakt door werkzaamheden.

### 5.3.4 Algemene regels

De algemene regels bevatten de volgende artikelen:

#### Antidubbelregel

De antidubbelregel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

De antidubbelregel is opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

#### Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen over bestaande maten en over het bouwen buiten de bouwgrens.

#### Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is de regeling voor de molenbiotoop voor molen 't Vliegend Hert overgenomen uit het bestemmingsplan 's-Gravendeel. Hiermee wijzigt de bescherming van de molen dus niet. De molenbiotoop is door middel van een gebiedsaanduiding (vrijwaringszone molenbiotoop) vastgelegd.

#### Algemene gebruiksregels

In de Algemene gebruiksregel is aangegeven wat in ieder geval verstaan wordt onder strijdig gebruik als bedoeld in 7.10 Wro. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over bedrijf aan huis.

Het afdwingen van de aanleg en in stand houden van de parkeerplaatsen is met een voorwaardelijke verplichting tevens geregeld onder de algemene gebruiksregels.

#### Algemene afwijkingsregels

Op grond van de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in verschillende specifieke gevallen. Het betreft hier bijvoorbeeld het afwijken van de maatvoering, het afwijken van grenzen en het afwijken ten behoeve nutsvoorzieningen en algemene gebruiksfwijkingen.

### 5.3.5 Overgangs- en slotregels

#### Overgangsregels

Het overgangsrecht is opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De overgangsregels bevatten regels over het voortzetten van gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is. Eenzelfde regeling is opgenomen voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning. Indien zo'n bouwwerk afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, het bouwwerk gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### Slotregel

In de slotregel worden de regels van dit bestemmingsplan aangehaald.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarbij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt en waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze kosten moeten worden verhaald op de initiatief- nemer of de ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld (artikel 6.12 Wro).

Thans zijn de gronden nog in eigendom van de gemeente Binnenmaas. Middels een aanbestedingsprocedure is de opdracht om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw aan ABB Ontwikkeling BV gegund. De grondtransactie vindt plaats in een later stadium. Bovengenoemd kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Het opstellen van een exploitatieplan is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Plan(vormings)proces/inspraak/overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Het Raadhof 's-Gravendeel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende vooroverlegpartners. Waterleidingbedrijf Evides en het Waterschap Hollandse Delta hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt en een vooroverlegreactie ingediend.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening van 30 november 2015 tot en met 11 januari 2016 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kon gedurende deze periode schriftelijk of mondeling reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door een aantal omwonenden van het plangebied. Van de omwonenden is een gezamenlijke inspraakreactie ontvangen.

De ontvangen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de *Nota inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan "Raadhof" te 's-Gravendeel*, welke als bijlage 9 bij deze toelichting is gevoegd. In de nota is aangegeven of de gegronde inspraakreacties aanleiding hebben gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

### 7.2 Ontwerp: zienwijzefase

Na afronding van het vooroverleg en de inspraak is met de ontwerpfase gestart. Dit is de formele bestemmingsplanprocedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 30 mei 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In totaal zijn er negen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de *Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Het Raadhof 's-Gravendeel'*, welke als bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd. In de nota is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### 7.3 Vaststelling door gemeenteraad

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 29 september 2016 vastgesteld.

## Bijlagen

- Bijlage 1 - Akoestische situatie wegverkeer
- Bijlage 2 - Notitie luchtkwaliteit
- Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek RPS
- Bijlage 4 - Beoordeling verkennend bodemonderzoek RPS
- Bijlage 5 - Quickscan flora en fauna
- Bijlage 6 - Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 7 - Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 8 - Notitie verkeer en parkeren
- Bijlage 9 - Nota inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan "Raadhof" te 's-Gravendeel
- Bijlage 10 - Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Het Raadhof 's-Gravendeel'