



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

RaadhuisPark Mijnsheerenland

Gemeente Hoeksche Waard

Datum: 14 juli 2020

Projectnummer: 110583.05

ID: NL.IMRO.1963.BPMHLRaadhuispark-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieu-effectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Water	25
4.8	Flora en fauna	27
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	30
5	Wijze van bestemmen	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Algemene toelichting op de verbeelding	33
5.3	Algemene toelichting op de regels	33
5.4	Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan	33
6	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Quick scan natuur
- Bijlage 3: Stikstofonderzoek
- Bijlage 4: Vleermuisonderzoek
- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch booronderzoek
- Bijlage 7: Addendum archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

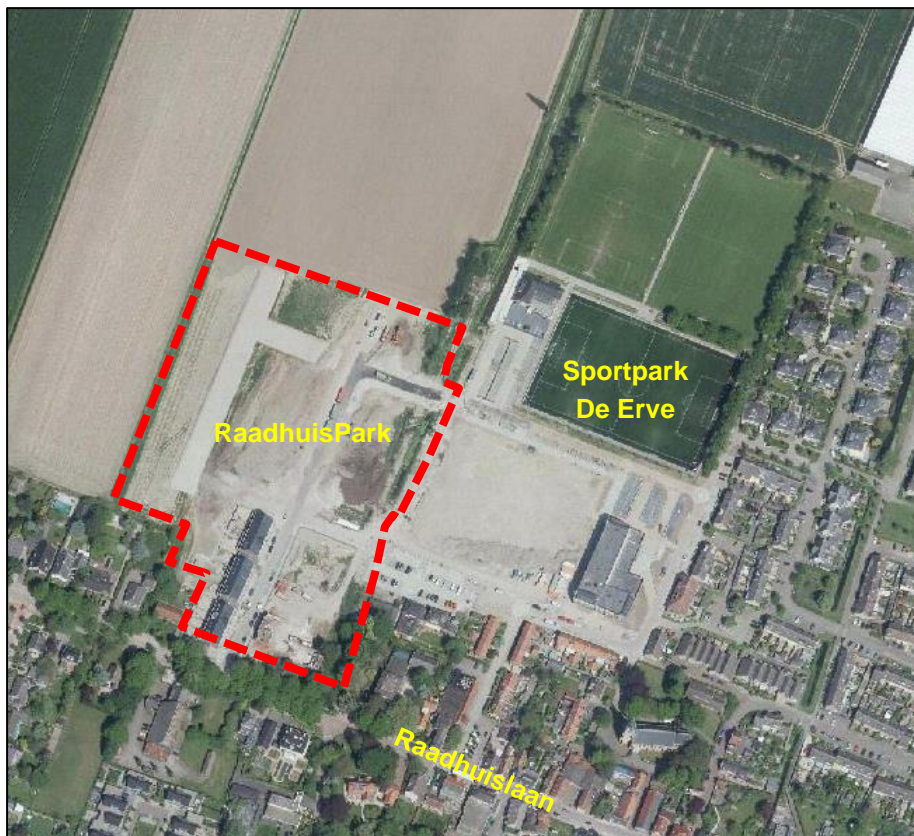
Eind 2013 is het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft deels een conserverend karakter en deels een ontwikkelingsgericht karakter. Eén van de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan is opgenomen is de realisatie van de nieuwe woonbuurt 'RaadhuisPark'. Binnen RaadhuisPark worden grotendeels grondgebonden woningen gerealiseerd, maar voor fase 7 van het plan geldt dat juridisch-planologisch de bestemming 'Woongebied - 2' geldt. Binnen deze bestemming is vastgelegd dat er maximaal 16 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Geconstateerd is dat de appartementen niet goed aansluiten op de actuele en te verwachten marktvoorraad. Daarom is beoogd om de 16 appartementen om te zetten naar 12 grondgebonden woningen. Het gaat om 10 aaneengebouwde woningen en 2 vrijstaande woningen. Voor de 10 aangebouwde grondgebonden woningen is in 2018 reeds een omgevingsvergunning verleend. De overige 4 woningbouwcontingenten worden overgeheveld naar de andere deelgebieden van het RaadhuisPark. Binnen deze gronden geldt de bestemming 'Woongebied - 1' waarin is vastgelegd dat maximaal 63 grondgebonden woningen zijn toegestaan. Dit tezamen maakt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel qua woningbouwtypen als qua -aantallen juridisch-planologisch niet mogelijk is op grond van het nu geldende bestemmingsplan. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de plannen mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordrand van de kern Mijnsheerenland behorende bij de gemeente Hoeksche Waard in Zuid-Holland. Het betreft de (bouw)gronden aan de noordzijde van de Raadhuislaan, ten westen van het Sportpark De Erve, grenzend aan het buitengebied. Op deze gronden zijn inmiddels reeds een aantal woningen gebouwd, worden momenteel woningen ontwikkeld en/of liggen de gronden in bouwrijpe status. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (gele punaise) in relatie tot de omgeving (Bron: Google Earth).



Begrenzing plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland', zoals vastgesteld op 12 december 2013 door de gemeenteraad van Binnenmaas. Op grond van dit bestemmingsplan zijn aan het plangebied diverse bestemmingen toegekend, namelijk:

– *Groen;*

Binnen de bestemming "Groen" zijn de gronden bestemd voor structureel groen, zoals plantsoenen, groensingels, speelterreinen, etc. In het groen zijn paden en verhardingen wel mogelijk. Specifiek geldt nog dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' balkons zijn toegestaan.

– *Verkeer;*

De wegen en straten e.d. en daarmee samenhangende infrastructuur met een functie die hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer zijn bestemd tot "Verkeer". Gebouwen mogen niet worden gebouwd op deze gronden. Voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden specifieke bouwregels.

– *Woongebied - 1;*

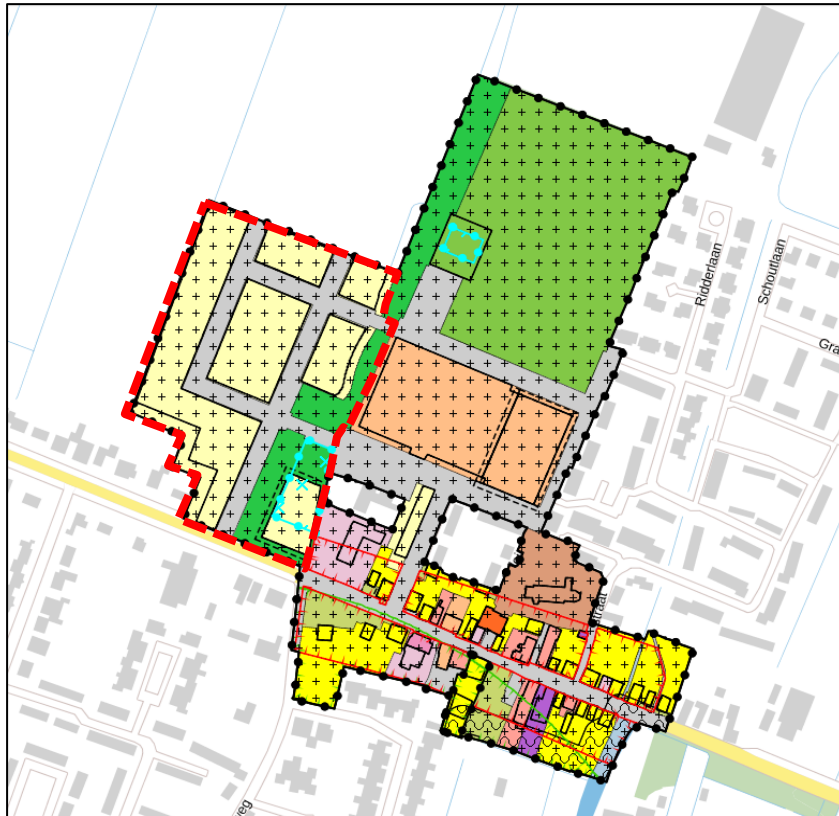
De bestemming "Woongebied - 1" voorziet in de realisatie van maximaal 63 grondgebonden woningen. Hierbinnen wordt geen onderscheid gemaakt in het woningtype. Op de verbeelding zijn globale bouwvlakken aangegeven en is geregeld dat de woningen een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 7,5 meter mogen hebben. Verder is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven. Tenslotte gelden specifieke bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen én specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

– *Woongebied - 2;*

Voor de gronden binnen de bestemming "Woongebied - 2" geldt dat zij gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van een zestiental appartementen. Hiervoor geldt ook dat er een ruim bouwvlak is opgenomen op de verbeelding en is vastgelegd dat sprake is van een maximale bouwhoogte van 13 meter. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd. Wel zijn er ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwregels opgenomen. Ook is er een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven.

– *Waarde - Archeologie.*

Tenslotte kent het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden en er een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen voor het oprichten van bouwwerken.



Verbeelding bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland met daarop het plangebied globaal rood omljnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

1.3.2 Omgevingsvergunning RaadhuisPark fase 7a Mijnsheerenland

Voor een deel van de gronden van het plangebied geldt dat een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (NL.IMRO.0585.PBMHLRAADHLNfase7-VG01) is doorlopen om binnen het betreffende besluitgebied 10 aaneengebouwde grondgebonden woningen te realiseren. Het gaat om een deel van de gronden in het zuidoosten van het plangebied waar appartementen waren beoogd.

1.3.3 Doel nieuw bestemmingsplan

Als gevolg van een beperkte belangstelling voor de beoogde 16 appartementen in het zuidoosten van het plangebied bestaat het voornemen om deze woningbouwcontingenten om te zetten naar grondgebonden woningen. Met de verleende omgevingsvergunning is reeds een eerste stap gezet in deze wijziging. Fysiek-ruimtelijk betekent de omzetting van appartementen naar grondgebonden woningen dat sprake zal zijn van een gewijzigde opzet van het zuidoostelijk deel van het plangebied. Hier is beoogd om naast de 10 vergunde grondgebonden woningen nog 2 extra grondgebonden woningen te realiseren. De overige 4 woningbouwcontingenten worden binnen de gronden van de huidige bestemming 'Woongebied - 1' gerealiseerd. Het totaal aantal woningen binnen het RaadhuisPark van 79 woningen blijft daarmee ongewijzigd. Met voorliggende bestemmingsplanherziening wordt het voorgaande gerealiseerd en het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' deels geactualiseerd.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Mijnsheerenland

Het plangebied bevindt zich aan de noordrand van de kern Mijnsheerenland behorende bij de gemeente Hoeksche Waard in Zuid-Holland. Mijnsheerenland ligt aan de Binnenbedijkte Maas, een afgedamde tak van de Maas, en is het enige niet-dijkdorp in de Hoeksche Waard. De hoofdstructuur bestaat uit de as Raadhuislaan - Wilhelminastraat - Hoflaan met lintbebouwing en een concentratie van winkels, en dwars daarop de Laan van Westmolen. Dit is tevens de verbinding met de kern Westmaas. In de loop der jaren zijn de kernen Mijnsheerenland en Westmaas min of meer aan elkaar vastgegroeid.

Om er voor te zorgen dat het dorpshart van Mijnsheerenland een vitaal en eigentijds karakter blijft behouden, vinden er momenteel diverse ruimtelijke ingrepen plaats, onder andere door middel van herstructurering, om de leefbaarheid van de kern te kunnen garanderen. Naast het detailhandelscluster rondom de Wilhelminastraat is er rondom het Beatrixplein een cluster van maatschappelijke voorzieningen terug te vinden, onder andere op het gebied van zorg en onderwijs. Ten noorden van dit maatschappelijke cluster bevindt zich Sportpark De Erve. Buiten de genoemde voorzieningen geldt voor Mijnsheerenland dat de woonfunctie overheersend is. Grondgebonden woningen hebben hierbinnen de overhand. De grote diversiteit aan typen grondgebonden woningen en het groene, kleinschalige karakter van de kern maken dat er sprake is van een typisch dorps woonmilieu.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Plangebied

Het plangebied betreft de (bouw)gronden aan de noordzijde van de Raadhuislaan, ten westen van het Sportpark De Erve, grenzend aan het buitengebied van Mijnsheerland. Op deze gronden is de woningbouwontwikkeling 'RaadhuisPark' beoogd en zijn inmiddels reeds een aantal woningen ontwikkeld en gebouwd, worden momenteel woningen gebouwd en/of liggen de gronden in bouwrijpe status. In de huidige juridisch-planologische situatie is voor dit gebied een programma van 63 grondgebonden woningen en 16 appartementen vastgelegd.

Voor RaadhuisPark is een groen en dorps karakter beoogd wat onder andere wordt getypeerd door gedifferentieerde woningbouwtypologieën: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen. Dit zorgt voor een afwisselend, ruim opgezet geheel. De open en groene sfeer van dit gebied heeft een sterke relatie met de kreekzone (zie navolgend) en het omliggende landschap. Door een courante kaveldiepte van circa 30 meter is het mogelijk om verschillende typen woningen (vrijstaand, halfvrijstaand, of geschakeld) te realiseren. Voor maximale vrijheid in de vormgeving van de grondgebonden woningen geldt voor deze woningen een maximale goothoogte van 7,5 meter. Naast de grondgebonden woningen wordt een appartementengebouw beoogd aan het einde van de kreekzone, grenzend aan de Raadhuislaan.



Impressie van de huidige situatie van het plangebied en omgeving (Bron: SAB)

Onderdeel van het plangebied is ook de hierboven genoemde kreekzone. Deze kreekzone bevindt zich tussen de gronden van het RaadhuisPark en direct ten westen van het sportpark. De kreekzone vormt een ecologische insnede die is gebaseerd op de historische verkaveling en zorgt voor beleving van het omliggende landschap in de kern van het dorp. Op deze manier wordt de beleving van water en landschap versterkt. Deze groenstructuur van circa 25 meter breed herbergt een ruime hoeveelheid

oppervlaktewater. Dit oppervlaktewater is vormgegeven als een brede kreekzone met aan beide zijden daarvan een groen overgangsgebied waar rietkragen en streekeigen planten kunnen groeien. De kreekzone is een belangrijke ecologische drager van het plan en is passend binnen de (historische) verkaveling van het landschap.

2.2 Toekomstige situatie

Zoals eerder genoemd is de ontwikkeling van het RaadhuisPark momenteel in volle gang. Een aantal woningen zijn reeds gebouwd of zijn in aanbouw. Voor het plandeel waar het appartementengebouw werd voorzien geldt dat de plannen ruim een half jaar in de verkoop zijn geweest. Ondanks het feit dat in deze verkoopperiode het plan op diverse wijzen in het dorp en de wijde omgeving van Mijnsheerenland onder de aandacht is gebracht, zijn er in deze periode slechts een beperkt aantal belangstellenden geweest en is er geen enkel appartement verkocht. Alvorens te kunnen starten met de bouw dient echter 70% van de woningen verkocht te zijn.

Gezien de beperkte belangstelling voor de appartementen is door de ontwikkelaar gekeken naar een alternatieve invulling van dit plandeel, passend bij de kenmerken en omstandigheden van de omgeving. Aangezien de grondgebonden woningen in de eerdere fasen van het RaadhuisPark reeds gebouwd dan wel verkocht zijn en dit past bij de dorpse opzet van de ontwikkeling, is gekozen om ook dit plandeel met grondgebonden woningen in te richten.

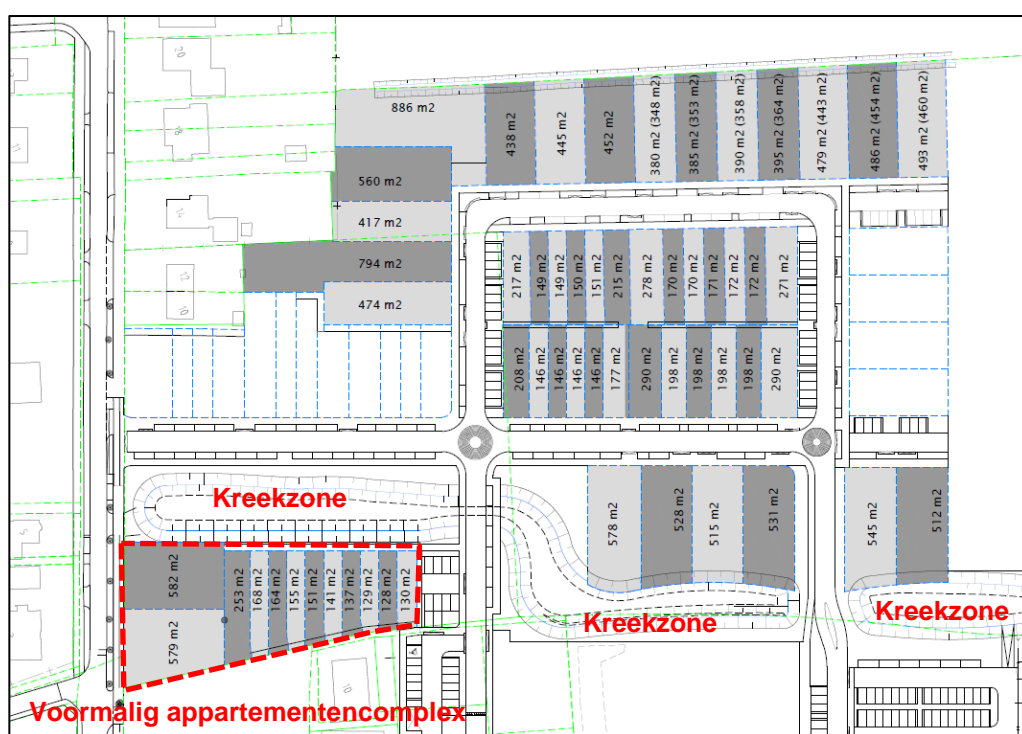
Met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is juridisch-planologisch reeds de ontwikkeling van 10 eengezinsrijwoningen mogelijk gemaakt. Toen bekend werd dat deze plannen bestonden werden zowel de ontwikkelaar als de makelaar diverse malen gebeld door geïnteresseerden voor nadere informatie over het voorgenomen project. De verwachting ontstond daarmee dat de ontwikkeling beter aansluit op de woonwensen die in Mijnsheerenland en omstreken aanwezig is. Dit is bevestigd toen de grondgebonden woningen in de verkoop gingen en binnen afzienbare tijd zijn verkocht. Gebleken is dat voornamelijk starters en doorstromers geïnteresseerd zijn in de woningen.



Impressie vergunde rijwoningen (Bron: VORM Ontwikkeling B.V.).

Fysiek-ruimtelijk betekent de omzetting van appartementen naar grondgebonden woningen dat sprake zal zijn van een gewijzigde opzet van het zuidoostelijk deel van het plangebied. Hier is beoogd om naast de 10 vergunde grondgebonden woningen nog 2 extra grondgebonden woningen te realiseren. Deze woningen zijn georiënteerd aan de Raadhuislaan en zullen hier ook op ontsloten worden. Een exact bouwplan voor deze woningen is nog niet voor ogen. Wel staat vast dat de woningen naar aard, schaal en uitstraling zullen aansluiten op de gehele ontwikkeling van RaadhuisPark.

Hierna is de nieuwe verkavelingsopzet voor RaadhuisPark opgenomen. In deze verkavelingsopzet zijn de vier resterende woningen nog niet opgenomen. Deze woningcontingenten kunnen worden ingezet in het noordelijk deel van het plangebied, waar nu twee-onder-één-kapwoningen zijn gepland, maar die (deels) desgewenst kunnen worden omgezet naar rijwoningen.



Nieuwe verkavelingsopzet RaadhuisPark (Bron: BOOT).

Al met al blijft met voorliggend bestemmingsplan de aard en opzet van het RaadhuisPark overeind staan. Zo wordt de aanwezige kreekzone in het plangebied gehandhaafd en zal het totale woningaantal van 79 woningen ongewijzigd blijven. Daarmee voorziet voorliggend bestemmingsplan in een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het RaadhuisPark, passend bij de woonwensen die in Mijnsheerenland en omstreken aanwezig is.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bepaald moet worden of voorliggende ontwikkeling qua aard en omvang te typeren is als een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een 'woningbouwlocatie'. In voorliggende situatie geldt dat juridisch-planologisch reeds een woningbouwprogramma van 63 grondgebonden woningen en 16 appartementen voor het plangebied is vastgelegd. In de beoogde situatie zullen de 16 appartementen worden ingewisseld voor 16 grondgebonden woningen. Het betreft dus enkel een wijziging op het gebied van woningtypen. Het fysieke ruimtebeslag zal daarmee nauwelijks toenemen en ook functioneel gezien kan niet gesteld worden dat sprake is van een dusdanige functiewijziging (het blijft immers wonen) dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte van voorliggende ontwikkeling worden aangetoond. Zoals eerder genoemd is de ontwikkeling van het RaadhuisPark momenteel in volle gang met de realisatie van de grondgebonden woningen. De appartementen zijn gedurende de verkoopperiode slechts bij een beperkt aantal belangstellenden onder de aandacht geweest, zonder dat dit heeft gerealiseerd in verkoop. Aangezien de grondgebonden woningen in de eerdere fasen van het RaadhuisPark reeds gebouwd dan wel verkocht zijn en dit past bij de dorps opzet van de ontwikkeling, is gekozen om ook dit plandeel met grondgebonden woningen in te richten. Aangezien de 10 eerder vergunde eengezinswoningen binnen afzienbare tijd waren verkocht, is de verwachting gerechtvaardigd dat voorliggend plan beter aansluit op de woonwensen die in Mijnsheerenland en omstreken aanwezig is en het plan voorziet in een behoefte.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevend ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Toetsing

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Tevens wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren.

Voorliggende ontwikkeling loopt vanuit de kern richting de dorpsrand van Mijnsheerenland. Daarmee is sprake van een verdere verdichting en herontwikkeling van het lint (bebouwde kom) van de Raadhuislaan en wordt een nieuwe dorpsrand gerealiseerd. Voor de complete ontwikkeling van RaadhuisPark is een groen en dorps karakter beoogd. Hierbinnen wordt een diversiteit aan typen woningen (vrijstaand, halfvrijstaand, of geschakeld) beoogd, wat zorgt voor een afwisselend, ruim opgezet geheel. De open en groene sfeer van dit gebied heeft een sterke relatie met de kreekzone en het omliggende landschap. De kreekzone vormt een ecologische insnede die is gebaseerd op de historische verkaveling en zorgt voor beleving van het omliggende landschap in de kern van het dorp. Op deze manier wordt de beleving van water en landschap versterkt en ontstaat een groen overgangsgebied waar rietkragen en streekeigen planten kunnen groeien. De kreekzone is een belangrijke ecologische drager van het plan en is passend binnen de (historische) verkaveling van het landschap. Daarmee voorziet deze ontwikkeling in een goede overgangsrelatie tussen het dorp en het buitengebied, zeker gezien de kreekzone ook vanaf de Raadhuislaan naar het buitengebied loopt.

Gelet op het feit dat met voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een ontwikkeling die past bij de aard, schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving en binnen het stedelijk gebied is voorzien, wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Toetsing

Voor onderhavig plan zijn de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.2.3) en ruimtelijke kwaliteit van belang (artikel 6.2.2). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2, waaruit volgt dat ontwikkeling in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij ruimtelijke kwaliteit is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling, niet voorziet op een wijziging op structuurniveau, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. RaadhuisPark voorziet immers in de realisatie van een open, groene en dorpse woonomgeving, passend bij de kenmerken en het karakter van de kern Mijnsheerenland. Juridisch-planologisch wordt met dit plan een herverdeling van de woningtypen mogelijk gemaakt, die qua schaal en maatvoering aansluiten bij de omgeving. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet op relevante punten met dit plan. Er is sprake van inpassing. Daarbij komt dat de kreekzone de overgang tussen de kern en het buitengebied extra benadrukt en binnen het plan als structuurdrager werkt. Het plangebied ligt niet binnen een van de beschermingscategorieën van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'. Verder spelen geen andere voor dit bestemmingsplan specifieke provinciale belangen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Hoeksche Waard (2030)

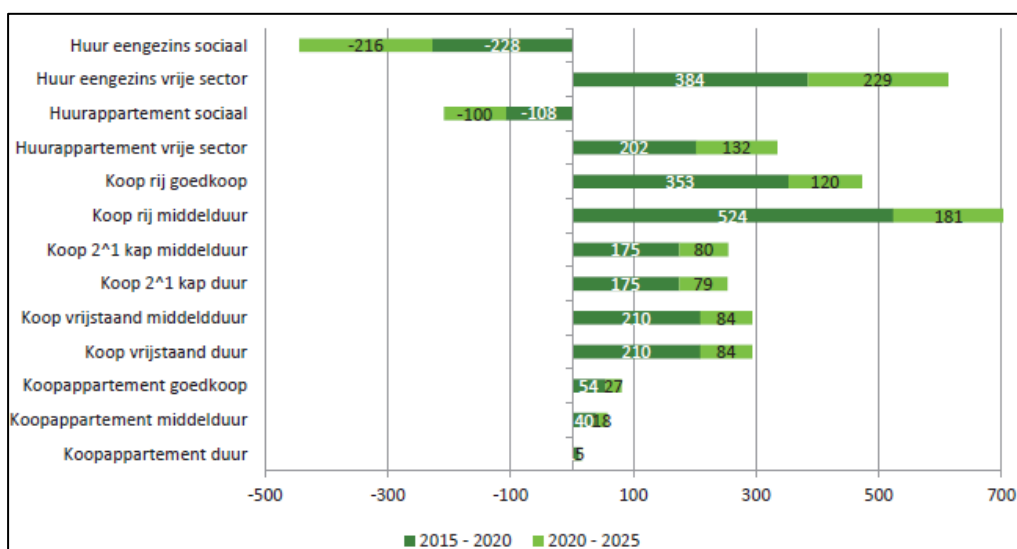
De gemeenten in de regio Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een regionale woonvisie met als titel 'Wonen in een vitale Hoeksche Waard' opgesteld. Het hoofdthema binnen deze woonvisie is 'vitaliteit'. Daarbinnen worden de volgende doelen c.q. onderwerpen onderscheiden:

- 1 Een vitale regio.
- 2 Een geschikte woning voor iedereen.
- 3 Samen duurzaam.
- 4 Betaalbaar wonen.
- 5 Kwalitatief wonen in de Hoeksche Waard.
- 6 Wonen in Samenhang.
- 7 Woningbouw.

Bij nieuwbouwplannen wordt sterk gelet op de behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief. Uit de woonvisie komt naar voren dat er nog behoefte is aan de toevoeging van nieuwe woningen. Gelet op de demografische ontwikkelingen in de regio zou de woningbouwtoevoeging er idealiter ongeveer als volgt uitzien:

- Fase 1: 1.000 extra woningen, oplevering periode 2020-2022.
- Fase 2: 1.000 extra woningen, oplevering periode 2023-2025.
- Fase 3: 1.000 extra woningen, oplevering periode 2025-2030.

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen de regio ziet er als volgt uit:



Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte regio Hoeksche Waard (Bron: regionale woonvisie).

Om vitale kernen binnen de regio te kunnen nastreven is het van belang om de lokale vraag te beantwoorden en woningbouwplannen te realiseren die passen bij de identiteit en de kwaliteit van de dorpen.

Toetsing

Met voorliggend plan blijft de omvang van het programma van RaadhuisPark gelijk. Wel worden de 16 appartementen 'ingewisseld' voor grondgebonden woningen. Uit de kwalitatieve behoefte die in de regio is (zie voorgaande afbeelding), volgt dat voornamelijk vraag is naar grondgebonden koopwoningen. De vraag naar koopappartementen is beperkt. Dit wordt bevestigd door de zeer beperkte aandacht die voor de appartementen bestond en de snelle verkoop van de 10 eerder vergunde eengezinsrijwoningen. Daarom past voorliggend plan beter in de kwalitatieve behoefte die in de regio speelt.

3.3.2 Binnenmaas geeft je ruimte!, structuurvisie Binnenmaas 2020 (2013)

De Structuurvisie Binnenmaas 2020 vormt het integrale ruimtelijke ontwikkelings- en toetsingskader van de voormalige gemeente Binnenmaas. Op basis van de in de structuurvisie gemaakte keuzes wordt aangegeven, welke ontwikkelingen gewenst zijn en welke ontwikkelingen ongewenst zijn.

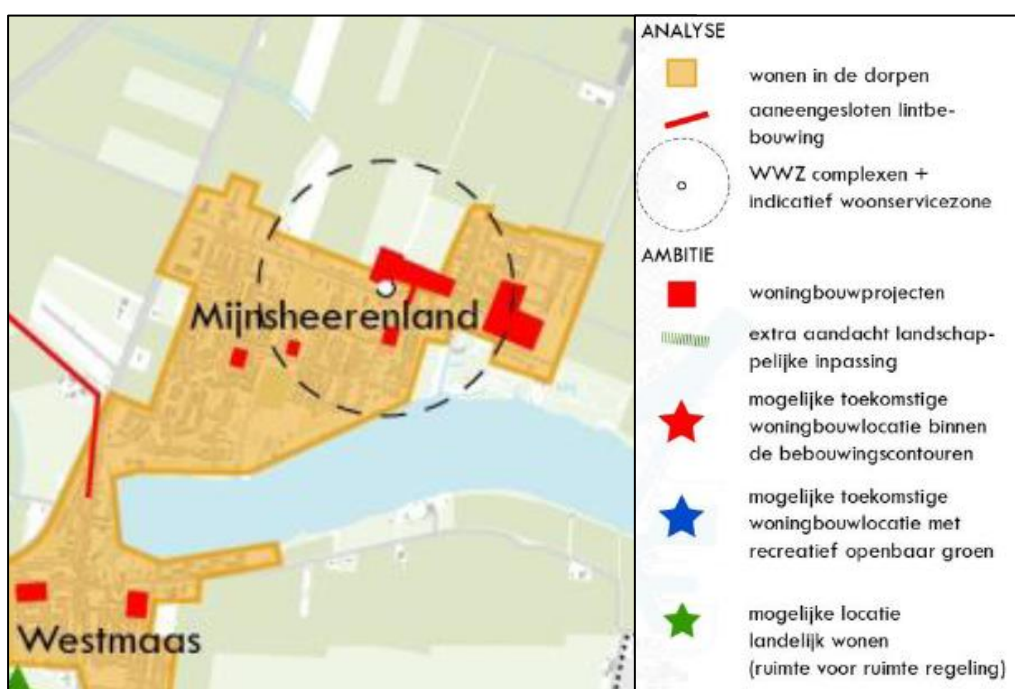
De voormalige gemeente Binnenmaas heeft een oppervlakte van 75,6 vierkante kilometer, waarvan ruim 6 vierkante kilometer water. Binnenmaas telt ongeveer 29.000 inwoners en is in 2007 gevormd door samenvoeging van de voormalige gemeenten Heinenoord, Maasdam, Mijnsheerenland, Puttershoek, 's-Gravendeel en Westmaas. Het karakter van Binnenmaas is voor een groot deel het karakter van de Hoeksche Waard. Binnenmaas kan immers niet los van haar omgeving worden gezien. De Hoeksche Waard is een polderlandschap van opwas- en aanwaspolders dichtbij het stedelijk gebied. Een groot deel van de bevolking van Binnenmaas werkt in de omliggende stedelijke gebieden, maar kiest – mede door de goede bereikbaarheid – voor

het dorps en landelijk wonen in Binnenmaas. Vanuit het omliggende stedelijke gebied is er een ruimtelijke druk op het open landschap.

De zes dorpen van Binnenmaas zijn vitale dorpen, elk met hun eigen dynamiek en mogelijkheden. De dorpen hebben elk een eigen identiteit. De leefbaarheid van de dorpen wordt gekoesterd en is waar mogelijk versterkt. Het woon- en leefklimaat voor inwoners is verder ontwikkeld op basis van huidige en verwachte behoeften.

Binnenmaas heeft te maken met een vergrijzende, ontgroenende bevolking. Van een grote daling van inwoners is geen sprake, maar ook niet van een sterke groei in de komende jaren. Omdat het aantal personen per huishouden afneemt is er nog wel sprake van een toename van het aantal huishoudens in de gemeente. De woningvoorraad is onvoldoende afgestemd op de veranderende woonbehoefte. Uit recent woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in opdracht van het Samenwerkingsorgaan De Hoeksche Waard blijkt dat er een overschot is aan eengezinswoningen in de koopsector (met name rijwoningen), er behoefte is aan betaalbare huur- en koopwoningen voor senioren en starters en dat er een markt is voor vrijstaande woningen. Daarbij komt dat door de demografische ontwikkelingen en de economische crisis de woningmarkt op slot zit, waardoor de doorstroming stopt en nieuwbouwwoningen minder afgezet worden. Woningbouwprojecten komen maar mondjesmaat van de grond, waardoor de sturingsmogelijkheden geringer zijn dan voorheen.

De gemeente staat voor de opgave om met een beperkt aantal woningbouwontwikkelingen aan te sluiten bij de kwalitatieve gedifferentieerde woningvraag uit de markt. Vraag en aanbod van de woningbouw dienen op elkaar te zijn afgestemd. Woningbouwplannen, die niet voldoen aan de marktvaart worden opnieuw bekeken en zo nodig aangepast, gefaseerd of geschrapt. De gemeente zal de wensen van projectontwikkelaars, inwoners en maatschappelijke partijen op elkaar afstemmen. Hierbij is ruimte voor innovatieve ideeën of welstandsvrij bouwen.



Uitsnede woningbouwkaart (Bron: gemeente Binnenmaas).

Toetsing

Het plan betreft het anders bestemmen van een bestaand aantal toegestane woningen. In de structuurvisie is het gebied aangemerkt als woningbouwproject binnen Mijnsheerenland. De structuurvisie zet in op het flexibeler omgaan met initiatieven vanuit de markt, die aansluiten op de vraag. Het voorliggende plan is er op gericht de appartementen om te zetten naar grondgebonden woningen. De verwachting is dat deze grondgebonden woningen, in tegenstelling tot de appartementen, aan zullen sluiten op de woonvraag. Dit wordt bevestigd door de ontwikkelingen in de kwalitatieve woonbehoefte die in de regionale woonvisie worden geschetst. Daarmee past het plan binnen de doelstellingen van de structuurvisie.

3.3.3 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

In 2019 heeft de gemeente Hoeksche Waard haar Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie biedt handvatten en inspiratie aan iedereen die een bijdrage wil leveren aan de Hoeksche Waard. Dit wordt 'Waardmaken' genoemd en heeft betrekking op de 'Hoeksche Werken' en 'Hoeksche Waarden'.

Er zijn verschillende maatschappelijke opgaven waar de gemeente Hoeksche Waard de komende jaren mee te maken heeft. Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifieke aandacht voor de gemeente. Deze opgaven vormen de Hoeksche Werken binnen de Omgevingsvisie. Het gaat om:

- 1 Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- 2 Vitaal economisch klimaat;
- 3 Bereikbaar, nabij en toegankelijk;
- 4 Duurzame, innovatieve landbouw;
- 5 Vitale dorpen en actieve samenleving.

De Hoeksche Waarden staan voor omgevingskwaliteit, zoals landschap, natuur, rust, ruimte, energie en gezondheid. De Omgevingsvisie heeft de gemeente Hoeksche Waard opgedeeld in een vijftal deelgebieden met eigen Hoeksche Waarden en ambities.

Toetsing

Het RaadhuisPark maakt onderdeel uit van het deelgebied 'dorpse trots'. Daarbinnen wordt onder andere ingezet op het versterken van de onderscheidende identiteit van het dorp, de vitaliteit, leefbaarheid en overgang met het landelijk gebied. Met de open, groene en dorpse woonomgeving zoekt het RaadhuisPark aansluiting bij de kenmerken en het karakter van de kern Mijnsheerenland. Daarnaast zorgt de kreekzone voor een geleidelijke overgang tussen de kern en het buitengebied. Al met al levert het RaadhuisPark een bijdrage aan de vitaliteit van Mijnsheerenland en wordt aangesloten bij de ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Het plan betreft het anders realiseren van een reeds toegestaan aantal woningen (grondgebonden woningen in plaats van appartementen). Deze wijziging in woningtypen is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject of andere activiteit, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is daarmee niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' zijn reeds een aantal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken zijn destijds geen belemmeringen geconstateerd voor de voorgenomen ontwikkelingen. Ook raadpleging van het Bodemloket heeft uitgewezen dat ter plaatse van het plangebied reeds voldoende is onderzocht dan wel gesaneerd (zie onderstaande afbeelding). Daarbij komt dat de gronden in bouwrijpe status verkeren en er geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden na uitvoering van de onderzoeken. De afgelopen periode zijn voor de nog aan te leggen watergangen in het gebied aanvullende onderzoeken naar PFAS uitgevoerd, waaruit volgt dat de resultaten onder de wettelijke norm blijft en er zich geen belemmering voordoet. Verder zal voorafgaand aan de bouw van de nog te ontwikkelen locaties een actualiserend bodemonderzoek worden uitgevoerd en zal bij het eventueel afvoeren van grond ook PFAS nader worden onderzocht.



Uitsnede Bodemloket met daarop het plangebied globaal omlind (Bron: Rijkswaterstraat).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Wel ligt het binnen de akoestische aandachtszone van de Raadhuislaan. Daarom is door SAB is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de Raadhuislaan voor de aaneengebouwde woningen en de twee nieuw te bouwen woningen bedraagt respectievelijk maximaal 63 dB en maximaal 61 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Maatregelen zijn derhalve noodzakelijk.
- Ten aanzien van de overschrijdingen vanwege de Raadhuislaan zijn stilasfalt maatregelen onderzocht. Deze maatregel levert een maximale reductie van 3 dB op. Hiermee biedt dit niet voldoende soelaas om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze maatregel is derhalve niet als doelmatig beschouwd.
- Overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van technische aard, er is beperkt ruimte voor het realiseren van schermen of wallen, daarnaast stuiten deze maatregelen ook op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. De maatregel is niet nader beschouwd.
- Er wordt geadviseerd om een hogere waarde procedure op te starten en daarbij de woningen te voorzien van voldoende gevelwerende maatregelen om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Ten behoeve hiervan dient nader onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de individuele gevels van een nog te realiseren stedenbouwkundig plan en een gevelweringonderzoek.

Voor de twee nieuw te bouwen woningen in het plangebied aan de Raadhuislaan dienen hogere waarden te worden aangevraagd als gevolg van de geluidbelasting vanwege de Raadhuislaan. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waarde-procedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

¹ SAB (2017), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Raadhuispark, Mijnsheerenland. Gemeente Binnenmaas. Projectnummer: 110583_03. 10 oktober 2017.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen zal dit via een aanvullend onderzoek moeten worden aangetoond.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, na verlening van hogere grenswaarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur

als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Juridisch-planologisch wordt met dit plan een herverdeling van de woningtypen mogelijk gemaakt. Het totale aantal woningen blijft hierbij gelijk (maximaal 79 woningen). Daarmee kan gesteld worden dat het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide

deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functies (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent een divers karakter vanwege de aanwezigheid van een sportpark, een MFA, dienstverlenende functies, maatschappelijke voorzieningen en detailhandelfuncties. Daardoor kan het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' worden getypeerd als een 'gemengd gebied'.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' geldt dat het deelgebied van het voormalige appartementencomplex juridisch-planologisch anders wordt bestemd en daarmee dichterbij hinderveroorzakende functies komt te liggen. Voor de overige gronden van het plangebied geldt dat zij qua begrenzing niet worden gewijzigd en daarom niet nader worden beschouwd.

De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld. De navolgende tabel bevat de:

- Adressen van de functies.
- Omschrijving op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functies, uitgaande van een gemengd gebied.
- Gemeten afstand tussen het deelgebied van het voormalige appartementencomplex en de adressen.

Adres	Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
J.A. Tiggelmanstraat 1	Sportpark	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	30	0	135 meter
Raadhuislaan 6	Kantoor	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0	3 meter
Beatrixplein 12	Dienstverlening	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	0	0	29 meter
Beatrixplein	MFA	- Scholen voor basisonderwijs en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	10	0	33 meter
		- Kinderopvang	0	0	10	0	
		- Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	0	0	
		- Café's, bars	0	0	0	0	
		- Supermarkten, warenhuizen	0	0	0	0	

Voor alle adressen geldt dat het plangebied op een dusdanige afstand ligt dat ruimschoots aan de richtafstanden voldaan en kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Tevens worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd als gevolg van het plan.

De praktijk leert dat een school vaak overlast veroorzaakt voor omwonenden door spelende/gillende kinderen. Onderdeel van een school is het speelplein. Dat wordt buiten schooltijden ook vaak gebruikt als speelplek. In voorliggende situatie is in het nabijgelegen multifunctionele centrum aan het Beatrixplein ook een school gevestigd. Conform de VNG-brochure wordt voldaan aan de benodigde richtafstand tussen het plangebied en de school. Daarmee zou het geluid vanuit de school richting het plangebied geen belemmering hoeven te vormen. Daarbij komt dat de speellocaties rondom het pand zijn verspreid, waardoor ook de geluidproductie verspreid plaatsvindt en het gebouw zelf deels een geluidafschermdende werking heeft richting de beoogde woningen in het plangebied. Ook geldt dat de schoolpleinen omheind zijn met een hekwerk en poorten die afgesloten kunnen worden, waardoor de speellocaties in de avonden niet gebruikt kunnen worden. Daarmee vormt de school geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

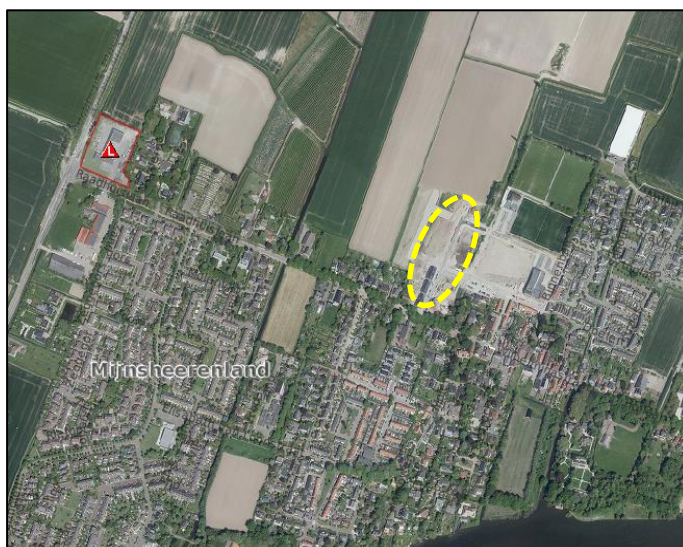
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Kwetsbare objecten mogen niet binnen deze contour gelegen zijn.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van

een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de directe nabijheid van het plangebied één risicobron aanwezig is. Het betreft een LPG-tankstation. Aangezien het plangebied op meer dan 500 meter van dit tankstation ligt, bevindt het plangebied zich niet binnen het plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze risicobron. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied aangeduid.



*Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel omlijnd
(Bron: nederland.risicokaart.nl).*

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Beleidsnota Water

In de Beleidsnota Water verwoordt de provincie haar ambities voor het waterbeleid. Het is een positioneringsnota waarin de provincie aangeeft hoe zij haar kaderstellende en toezichhoudende taken de komende jaren wil invullen. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor haar rol ten opzichte van de Zuid-Hollandse waterschappen, gemeenten en het rijk.

De provincie wil regenwater zo veel mogelijk laten afkoppelen van verhard oppervlaktewater. De voordelen hiervan zijn het minder in werking treden van riooloverstorten, het minder verdrogen van stedelijk gebied en een verhoging van het rendement van waterzuiveringsinstallaties. In het stedelijk gebied moeten dus meer infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Afkoppelen van verhard oppervlak mag echter niet leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewateren en niet tot wateroverlast.

Beleid Waterschap Hollandse Delta - Waterbeheerprogramma 2016-2021

Waterschap Hollandse Delta heeft een waterbeheerprogramma opgesteld voor de periode 2016-2021. In het waterbeheerprogramma geeft het waterschap aan wat de doelstellingen van het waterschap zijn bij het beheren van het watersysteem op de lange termijn en voor de planperiode. Het waterprogramma borduurt daarbij voort op het vorige waterbeheerprogramma 2009-2015 en het Beleidsplan Waterkeringen uit 2006. Daarnaast wordt de lijn uit het Uitwerkingsprogramma "Sturen op water" doorgezet.

Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statische deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken. Het dynamische deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statische deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de overkoepelende thema's Calamiteitenzorg en Water en Ruimte en de thema's Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen.

Gemeentelijk beleid - Gemeentelijk waterplan Binnenmaas

In het gemeentelijk waterplan Binnenmaas is een lange termijn visie voor het waterbeleid binnen de bebouwde kom weergegeven en verder uitgewerkt in een maatregelenplan. Met de uitvoering van 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.

Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' is een watertoets opgesteld. Deze watertoets heeft de wateropgave van alle ontwikkelingen binnen dat bestemmingsplan bepaald. Met de realisatie van de kreekzone is destijds geconcludeerd dat werd voorzien in de benodigde wateropgave die alle ontwikkelingen met zich meebrengen. Aangezien voorliggend plan enkel voorziet in het wijzigen van de appartementen in grondgebonden woningen zal slechts sprake zijn van een beperkte toename van het totale aantal vierkante meters verhard oppervlak in het plangebied. De verwachting is dat dit niet zal leiden tot problemen in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.8 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Door SAB is een quick scan natuur² uitgevoerd. De conclusies van deze quick scan worden hierna besproken.

² SAB (2017), Quick scan natuur, Mijnsheerenland, RaadhuisPark. Projectnummer: 110583.03. 19 oktober 2017.

Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Ten zuiden van het besluitgebied ligt 'Oudeland en Strijen' op ongeveer 1,8 kilometer afstand. 'Oude Maas' ligt op 3,6 kilometer ten noorden van het besluitgebied. 'Haringvliet' ligt op ongeveer 10 kilometer ten zuidwesten van het besluitgebied. Door de afstand tussen deze gebieden en het plangebied zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten van deze gebieden niet te verwachten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Volledigheidshalve is voor de resterende ontwikkeling van het RaadhuisPark een stikstofonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er voor de aanleg- en gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar) plaatsvindt op Natura 2000-gebieden. Omdat er geen stikstofdepositietoename plaatsvindt op hiervoor gevoelige habitats en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden, zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen hiervoor - door stikstof - uitgesloten.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van deze gebieden hebben. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten noordse woelmuis, verschillende soorten vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen en vleermuizen foerageergebied. Om uitsluitel te krijgen over de aanwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat er geen vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn en er ook geen sprake is van essentieel foerageergebied. Een ontheffing Wet natuurbescherming en het treffen van mitigerende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Broedperiode

Uit de quick scan blijkt dat in en direct rond het plangebied vogels kunnen gaan broeden. Geadviseerd wordt om de ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het plangebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is. Indien de werkzaamheden in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk.

³ Eco Groen (2020). AERIUS-berekening woningbouw Raadhuispark fase 6 en 7, Mijnsheerenland. Kenmerk: 19-658. 29 januari 2020.

⁴ Elzerman Ecologisch Advies (2018). Vleermuisonderzoek Raadhuispark te Mijnsheerenland. Rapportnummer: 2018-N37. 9 november 2018.

Zorgplicht

Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland', ter bescherming van (eventuele) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen waarin is geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen enkel zal worden verleend indien een nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn. In het kader van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' zijn reeds een verkennend archeologisch bureauonderzoek⁵ en een archeologisch booronderzoek⁶ uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat nader onderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) is vereist.

⁵ RAAP (2011). Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek Plangebied Binnenbans, Mijnsheerenland, gemeente Binnenmaas. November 2011.

⁶ SOB Research (2013). Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend, Bestemmingsplan Binnenbans, Mijnsheerenland, Gemeente Binnenmaas. Projectnummer 2026-1211. Januari 2013.

Inmiddels is er proefsleuvenonderzoek in het plangebied uitgevoerd, evenals archeologische opgravingen. De archeologische vondsten in een deel van het plangebied zijn veilig gesteld. Voor het deel van het plangebied ter plaatse van de oostzijde van de twee kavels aan de Raadhuislaan geldt, dat dit deel nog niet is vrijgegeven en hiervoor de aanbeveling voor nader onderzoek geldt. Een en ander is in de bijgevoegde addendum⁷ uiteengezet. Het op te stellen onderzoeksrapport zal te zijner tijd bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen worden overhandigd. Enkel voor deze gronden is nu een archeologische dubbelbestemming opgenomen, zodat de hier aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn beschermd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

Na raadpleging van de Cultureel erfgoedkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt het plangebied niet aangewezen te zijn als cultuurhistorisch waardevol gebied. In dit plan wordt gestreefd naar een dorpse, groene en open uitstraling die past binnen de context van Mijnsheerenland. Qua massa, schaal, kleurgebruik, materialen en hoogte wordt aangesloten op de omgeving. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aantast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijds-

⁷ SOB Research (2020). Addendum inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (fase 2) en archeologische opgraving plangebied Raadhuispark, deelgebied Raadhuislaan 8, Mijnsheerenland, gemeente Binnenmaas. Projectnummer: 978-94-6192-722-4. 24 februari 2020.

⁸ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

periode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het dorpshart van Mijnsheerenland worden de kencijfers voor 'centrum' aangehouden. De gemeente voormalige Binnenmaas wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied.

Voorliggend plan voorziet in het juridisch-planologisch omzetten van 16 appartementen naar 16 grondgebonden woningen. Voor de huidige opzet van het RaadhuisPark is een infrastructurele opzet bepaald, passend bij de beoogde ontwikkeling. Nu deze ontwikkeling dus wijzigt met de realisatie van 16 extra grondgebonden woningen moet worden bepaald of dit tot onevenredige gevolgen leidt ten aanzien van de verkeergeneratie. Daarom is het verschil tussen de huidige juridisch-planologische situatie met de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt. Hierbij is een 'worstcase scenario' gehanteerd door uit te gaan van de kencijfers uit de CROW voor de categorieën 'koop, etage, duur' en 'koop, vrijstaand'.

Huidige situatie (16 appartementen)	Verkeersgeneratie (afgerond naar boven)
Minimaal 6,8 per woning x 16	109
Maximaal 7,6 per woning x 16	122
	<i>per etmaal</i>

Toekomstige situatie (16 grondgebonden woningen)	Verkeersgeneratie (afgerond naar boven)
Minimaal 7,5 per woning x 16	120
Maximaal 8,3 per woning x 16	133
	<i>per etmaal</i>

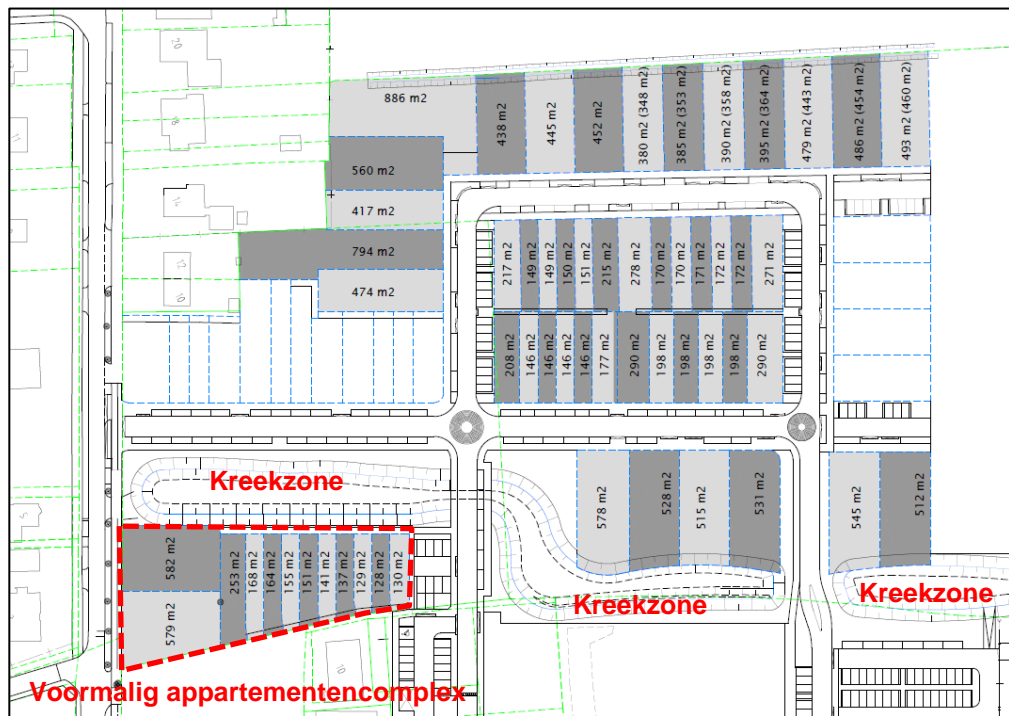
	Huidige verkeersgeneratie	Toekomstige verkeersgeneratie	Vershil
Minimaal	109	120	+ 11
Maximaal	122	133	+ 11
			<i>per etmaal</i>

Zoals uit voorgaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie slechts zeer beperkt toe ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de beperkte toename is de verwachting dat de (beoogde) infrastructuur in het plangebied het extra verkeer op kan nemen en er zich verder geen belemmeringen voordoen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Parkeren

Met de inwisseling van de 16 appartementen naar 16 grondgebonden woningen treedt er ook een wijziging op in de parkeerbehoefte die de ontwikkeling van RaadhuisPark met zich meebrengt. In totaliteit is er voor de 63 grondgebonden woningen die in het vigerende plan reeds juridisch-planologisch mogelijk zijn 164 parkeerplaatsen opgenomen. Deels zullen deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en deels zullen parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Voor de nieuwe opzet van de locatie waar voorheen het appartementencomplex werd beoogd zullen 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd voor de rijwoningen. Voor de twee nog te realiseren vrijstaande woningen aan de Raadhuislaan geldt dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruim-

te aanwezig. Daarmee wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte die de nieuwe opzet van het RaadhuisPark met zich meebrengt. De navolgende afbeelding geeft inzicht in de openbare parkeerplaatsen.



Nieuwe verkavelingsopzet RaadhuisPark (Bron: BOOT).

In meer algemene zin geldt dat de voormalige gemeente Binnenmaas voor deze locatie de gemiddelde parkeernorm van de CROW hanteert, vermenigvuldigd met 10%. Op basis van 'centrum' binnen een 'weinig stedelijk gebied' levert dat een parkeernorm van 1,65 parkeerplaats per woning op. Deze parkeernorm is juridisch-planologisch ook in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Hiermee is het aspect parkeren in voldoende mate geborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komen drie hoofdbestemmingen voor, namelijk 'Groen', 'Verkeer' en 'Woongebied - 1' en een dubbelbestemming, namelijk 'Waarde - Archeologie'. Deze bestemmingen zullen nader worden toegelicht. Ook zal in worden gegaan op de algemene regels van dit plan. Binnen dit bestemmingsplan is voor wat betreft de regeling zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland'.

Groen

Structureel groen in het plangebied zoals plantsoenen, groensingels, speelterreinen, etc. heeft de bestemming "Groen" gekregen. In het groen zijn paden en verhardingen wel mogelijk. Kleine(re) stukjes groen zijn in de regel in de verkeersbestemmingen opgenomen. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd. Het betreft voornamelijk de gronden aan de rand van het plangebied en de kreekzone in het oosten van het plangebied.

Verkeer

De wegen en straten e.d. en daarmee samenhangende infrastructuur met een functie die hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer zijn bestemd tot "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn ook verharde en onverharde speelterreinen mogelijk.

Woongebied - 1

De bestemming "Woongebied - 1" is toegekend aan de te ontwikkelen gronden voor woningen. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in woningtypen. Alle soorten grondgebonden woningen zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn grote bouwvlakken aangegeven, in de regels is het maximaal toegelaten aantal woningen vastgelegd. Ook zijn bouwregels opgesteld voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen én voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tenslotte geldt dat de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven verder is geregeld in de regels van dit bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Dit bestemmingsplan hanteert voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Voor dit deel van het plangebied betekent dit dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd die voor archeologische onderzoek noodzakelijk zijn.

Als het gaat om bestaande bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zoals wonen, geldt dat vervanging, vernieuwing of verandering van deze bouwwerken is toegestaan mits de oppervlakte niet wordt uitgebreid. Voor nieuwe bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen geldt dat deze toegestaan zijn met een maximum oppervlakte of als deze zonder graaf- of heikwerkzaamheden worden geplaatst. Een ander uiteraard met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels.

Het college is bevoegd om via een omgevingsvergunning af te wijken van deze bouwregels. De aanvrager draagt zorg voor de archeologische onderzoeken die nodig zijn voor een goede boordeling van het verzoek om afwijking.

Naast bouwregels zijn in deze bestemming regels opgenomen ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Hierin is een regeling opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als grondbewerkingen, wijziging van waterlopen en waterpeil en aanleg van leidingen.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Vermeldenswaardig is wel dat in de algemene gebruiksregels een parkeerregeling is opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Deze verplichting houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Daarbij komt dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerp bestemmingsplan RaadhuisPark Mijnsheerenland van 14 maart 2020 tot en met 24 april 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.