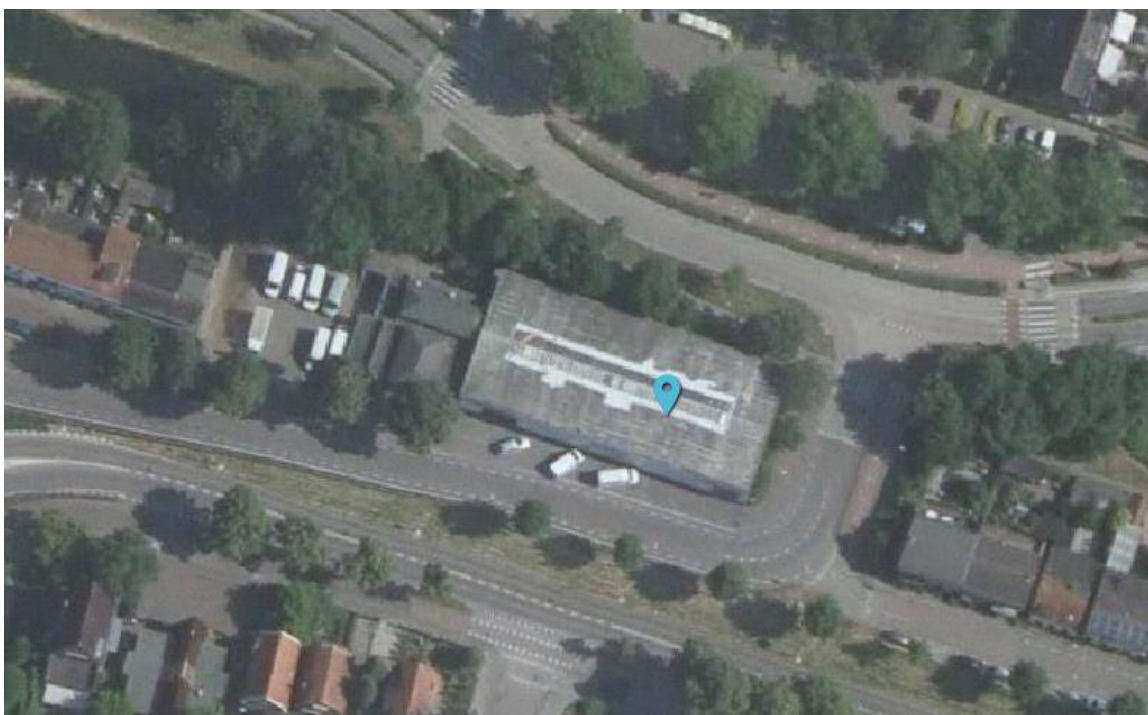


Toelichting Bestemmingsplan

**‘Oostdijk 187 Oud-Beijerland’
Gemeente Hoeksche Waard**



maart 2021

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande en beoogde situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ontstaan Oud-Beijerland	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Beoogde situatie	7
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling bouwplan	7
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Kwaliteit van de leefomgeving	14
4.1 Bodem	14
4.2 Geluid	14
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Waterhuishouding	20
4.7 Flora en fauna	21
4.8 Verkeer	23
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.10 Kabels en leidingen	25
4.11 Milieueffectrapportage	25
5. Juridische plantoelichting	27
6. Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Bijlagen:

- archeologisch bureau- en veldonderzoek

(SOB Research, juni 2017, nr. 2492-1703)

-akoestisch onderzoek

(Kraaij akoestisch advies, 29-09-2020, nr. VL-1553-R01_rev.1)

-quick scan Flora & Fauna

(Van Doorn & Elzerman, 2017)

-vleermuisonderzoek

(Elzerman ecologisch advies, 27-11-2017, nr. 2017-N38)

-bodemonderzoek

(Inventerra, 28-08-2018, nr. 17-2304.2-R01AvH)

-saneringsplan bodem

(Inventerra, 20-05-2020, nr. 18-6025-SP01MP)

-nota beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Oostdijk 187 te Oud-Beijerland was een taxibedrijf en meubelstoffeerderij gevestigd. De bedrijfsvoering is recent beëindigd. Het plan is opgevat om de huidige bebouwing af te breken en hier voor in de plaats 12 koopwoningen te realiseren.

1.2 Beknopte projectomschrijving

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de bedrijfsgronden aan de Oostdijk 187 te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Daarbij wordt de verouderde bedrijfsbebouwing afgebroken om daarvoor in de plaats 12 aaneen gebouwde woningen in de koopsector te realiseren.

Het plangebied is kadastraal bekend Oud-Beijerland, sectie D nrs. 2843 (1.270 m²), 3557 (238 m²) en 3579 (342 m²), in totaal 1.850 m². Het plangebied is op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied

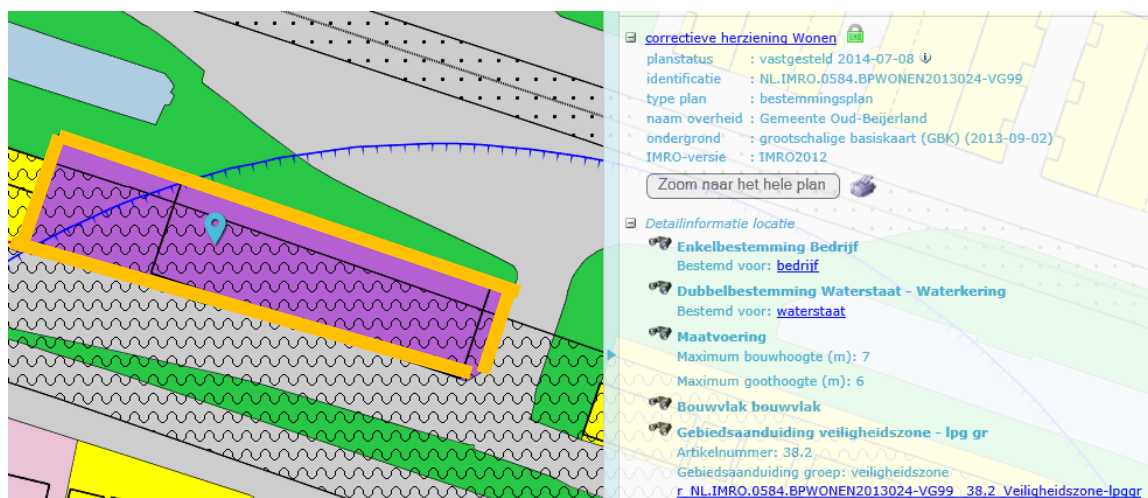


Figuur 1.2: Situering plangebied in Oud-Beijerland

1.3 De (vigerende) bestemmingsplannen

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening wonen’ is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Oud-Beijerland vastgesteld op 8 juli 2014.

De planlocatie heeft de enkelbestemming ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat-waterkering’. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk de woningbouwplannen te realiseren. Over een deel van de planlocatie ligt de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone’. Die zone houdt verband met het aan de Beneden Oostdijk 22 gelegen motorbrandstoffenverkooppunt. Echter, dit station verkoopt geen lpg meer, de veiligheidszone hield verband met de verkoop van lpg ter plaatse. Nu is de gebiedsaanduiding derhalve niet meer relevant.



figuur 1.3: verbeelding geldend bestemmingsplan met oranje omlijnd het te herbestemmen gebied.

Op 9 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Oud-Beijerland het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' vastgesteld. Het plangebied heeft daarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen.



De gemeente Oud-Beijerland heeft aangegeven in principe bereid te zijn planologische medewerking te verlenen aan het plan door het vaststellen van een bestemmingsplan voor deze locatie. Inmiddels is de gemeente Oud-Beijerland samengevoegd met de andere gemeenten in de Hoeksche Waard tot de gemeente Hoeksche Waard.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten. In hoofdstuk 2 vindt de gebiedsbeschrijving plaats. Hoofdstuk 3 bevat de voor het bestemmingsplan relevante beleidskaders van rijk, provincie regio en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de randvoorwaarden beschreven waarbinnen de planrealisatie tot stand kan komen. De planbeschrijving, oftewel de wijze waarop de gemeente haar eigen beleid en dat van de hogere overheden, en de randvoorwaarden vertaald heeft naar een juridische regeling komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond waarbij ook wordt ingegaan op het vooroverleg- en inspraaktraject.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1559 werd het dorp Beijerland gesticht. Het dorp ontwikkelde zich tot de belangrijkste handelsplaats in de Hoeksche Waard. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp van circa 7.000 inwoners naar ruim 23.500. In eerste instantie werden nieuwe woonstraten aangelegd tussen de bestaande oude lintstructuren, zoals de Zinkweg, de route Molendijk, Oud-Beijerlandse dijk, de Oost-Voorstraat, de Koninginneweg, de Stougjesdijk en ook de Oostdijk.

2.3 Huidige situatie

Zoals hiervoor al aangegeven is het plangebied in gebruik als opslag en kantoorruimte voor het taxibedrijf en een meubelstofeerderij.



Figuur 2.1: foto huidige bebouwing vanuit zuidoostelijke richting Oostdijk



Figuur 2.2: foto huidige bebouwing vanuit zuidwestelijke richting Oostdijk

2.4 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsmatig gebruik van het plangebied gestaakt. De huidige bebouwing wordt afgebroken en hier voor in de plaats worden 12 woningen gerealiseerd.



Figuur 2.3: tekening nieuwe situatie plangebied



Figuur 2.4: impressie nieuwe bebouwing

In de nieuwe situatie wordt de bebouwing afgebroken de nieuwe woningen worden als aaneengebouwde woningen gerealiseerd in één rij.

Het totaalplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk. Zowel de bebouwing krijgt een kwaliteitsimpuls, als de functies in het gebied.

2.5 Stedenbouwkundige beoordeling bouwplan

De Structuurvisie van de voormalige gemeente Oud-Beijerland benoemde een aantrekkelijke en groene oostelijke entree van het dorp als uitgangspunt voor een goede omgevingskwaliteit van de gemeente. Daarnaast waren enkele ambities benoemd, zoals het versterken van de groen- en waterstructuur; het behouden en daar waar nodig versterken van kwaliteit openbare ruimte; het behouden en waar mogelijk versterken van cultuurhistorische elementen en deze benutten als toeristisch punt.

De welstandsnota benoemt het behoud van het karakteristieke bebouwingsbeeld binnen de historische kern met bijzondere aandacht voor het gevelbeeld van de vrijstaande en geschakelde lintbebouwing als uitgangspunt in dit gebied.

De locatie heeft de volgende stedenbouwkundige karakteristieken.

De locatie is gelegen aan de Oostdijk, ter hoogte van de Achter Spuistoep. De Oostdijk behoort samen met de Molendijk en de Zinkweg tot de structurerende dijken van het centrumgebied van voorstraatdorp Oud-Beijerland. Op de historische dijken in dergelijke dorpen is de bebouwing strak in de rooilijn gepositioneerd en op de oorspronkelijke buitendijkse kant bebouwd.

Bij het oostelijke deel van Oostdijk is de bebouwing op de dijk meer gesloten, terwijl aan de andere zijde van de weg (aan de Beneden Oostdijk) het beeld bepaald wordt door bedrijfscomplexen en vrijstaande woningen. De dijkbebouwing, van teen van dijk naar op dijk, bestaat uit één bouwlaag met kap. Door variatie in gevel en goothoogte en wisselend kleurgebruik ontstaat differentiatie in het straatbeeld. Vanaf de Koninginneweg richting het centrum is aan beide zijden van de straat een trottoir aanwezig en wordt er eenzijdig langs de weg geparkeerd. De woningen staan zowel loodrecht als evenwijdig aan de weg, waardoor een gevarieerd gevelbeeld ontstaat. Dit wordt nog benadrukt door zowel gebruik van baksteen als wit pleisterwerk in de gevels. Op een groot aantal plaatsen komen dakkapellen voor en een aantal gevels zijn karakteristiek voor het historische bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld door een tuitgevel en klokgevel. Ook de rechthoekige topgevel komt regelmatig voor.

Ten behoeve van de achtergelegen woonwijk is een ontsluitingsstraat aangelegd. Deze is in historisch opzicht van ondergeschikt belang en geeft geen aanleiding de hoek met de Oostdijk te accentueren. De huidige bebouwing is stedenbouwkundig wezensvreemd in deze locatie. Daarmee is de herontwikkeling van deze locatie een kans om het karakteristieke bebouwingsbeeld binnen de historische kern weer te herstellen en de omgevingskwaliteit te versterken.

Nieuwbouw op de voorgestelde locatie dient daarom te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Plaatsing

- behouden van bestaande verkavelingspatroon van gesloten gevelwanden;
- realiseren van een karakteristieke ‘Delftse stoep’ in lijn met de historische bebouwing langs de Oostdijk;
- inpassing van de woning in het oorspronkelijke dijkprofiel.

Massa en vorm

- interpreteren van maat en schaal van de omliggende bebouwing;
- variërende goothoogte van maximaal 6 meter, gemeten vanaf dijkniveau;
- variërende nokhoogte van maximaal 10 meter, gemeten vanaf dijkniveau;
- interpreteren van gevarieerde kapvorm en –richting;
- toepassen van volwaardige kapvorm verplicht.

Verder dient er aandacht te zijn voor het groene karakter van de plek in relatie tot de Oostdijk in westelijke richting en zo mogelijk dient dit karakter versterkt te worden.

Randvoorwaarden bestemmingsplan

Mede op basis van een eerder bouwplan, wordt voor de herontwikkeling op deze locatie, die aansluit op het karakteristieke bebouwingsbeeld binnen de historische kern, een aantal randvoorwaarden meegegeven voor het bestemmingsplan:

Stedenbouwkundig

- het oorspronkelijke dijkprofiel moet worden gerespecteerd en het hoogteverschil moet worden verwerkt in de bebouwing;
- maximaal vier-aan-een geschakelde panden mogen eenzelfde beukmaat of nok- en goothoogte hebben.
- er moet voldoende aandacht zijn voor het groene karakter van de Oostdijk.
- aandacht voor de voetgangers in het stedenbouwkundig plan, o.a. daar waar mogelijk het voorkomen van de positionering van de wandelroute over privégrond dan wel publieke parkeerplaats

Plaatsing

- een oplossing voor het parkeren die de karakteristiek van een gesloten gevelwand niet opbreekt;
- regelen dat een karakteristieke ‘Delftse stoep’ gerealiseerd wordt;
- geen mogelijkheid bieden tot het plaatsen van garageboxen.

Massa en vorm

- gezien het karakteristieke historische bebouwingsbeeld opnemen van een maximale dakhelling van 60 graden.

Het te realiseren bouwplan moet aan deze randvoorwaarden voldoen.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedeling is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Binnen het plangebied is sprake van bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied (inbreiding). De inbreiding houdt in dat 12 woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. De woningen worden vermeld in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Conclusie

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

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie 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. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het perceel Oostdijk 187 ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

Zoals in paragraaf 3.2.2 aangeven is het bouwplan opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en voorzien de woningen in de aanwezige woningbehoefte. Mede omdat de bouw van de woningen geschiedt op deze locatie in stedelijk gebied stemt het plan overeen met het provinciaal planologisch beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld op 17 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is er voor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: ‘Jamits’, in plaats van ‘Nee, tenzij’. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid.

Het is niet nodig gevonden om nu al alle aspecten die in het Omgevingsplan worden uitgewerkt te benoemen. Alle beleidsaspecten opnemen zou ten koste gaan van het karakter van de visie: gericht op inspireren en uitnodigen.

- De Omgevingsvisie richt zich op de gewenste koers van de gemeente.
- De Programmaplannen richten zich er op hoe daar te komen.
- Het Omgevingsplan geeft aan binnen welke regels dit gaat gebeuren.

In de Omgevingsvisie is o.a. aangegeven dat er gestreefd wordt naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt. Inzet is dat er voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen.

Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. Hier zijn de Hoeksche Waarden van belang, die met het initiatief behouden of versterkt worden.

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het plan tot het realiseren van het Oranjehof aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De woningen zullen zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels zonnepanelen voor elektriciteit. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen. HW Wonen onderzoekt de mogelijkheid om de woning nog duurzamer te maken.

De grond op de locatie is verontreinigd, door deze ontwikkeling wordt de grond op locatie gesaneerd waardoor er weer een schone locatie ontstaat.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het realiseren van de woningen op het perceel Oostdijk 187 betekent ten eerste het saneren van bedrijfsbebouwing in de bebouwde kern van Oud-Beijerland. Dit komt de leefbaarheid ten goede, terwijl ook bedrijfsgerelateerde activiteiten, zoals ook aan- en afrijden vrachtverkeer, verdwijnt. Daarnaast is de intensivering van woonbebouwing in de kern van Oud-Beijerland ook een positief effect op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het plangebied ligt in het gebied 'Dorpse Trots'.

Een belangrijk uitgangspunt bij 'Dorpse Trots' is dat voor wat betreft de verdere ontwikkeling van de woonbebouwing in woonkernen, eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd.

Het plan tot de bouw van de 12 woningen draagt bij aan de vraag naar woningen in de kern van Oud-Beijerland. Daarnaast verbetert de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Besltingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren'

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' wordt de te hanteren parkeernorm bepaald. De normen sluiten aan bij publicatie 317 van CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In deze publicatie worden kengetallen gegeven voor de parkeernorm waarbij rekening gehouden wordt met de bandbreedtes en verschillende gebieden binnen en buiten de kom. Deze normen zijn toegepast bij de opzet van het ontwikkelingsplan.

Duurzaam bouwen

De gemeente volgt als beleid voor duurzaam bouwen de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van het Bouwbesluit 2012. De gemeente stimuleert duurzame nieuwbouw waarbij wordt gestreefd naar 10% scherper dan de EPC-norm uit het bouwbesluit. Ook worden duurzaamheidsinitiatieven voor bestaande woningbouw gestimuleerd, zoals bijvoorbeeld gasloos bouwen en energieneutraal bouwen. In de anterieure overeenkomst heeft de initiatiefnemer zich verplicht tot het gasloos en energieneutraal bouwen van de woningen in het plangebied.

Conclusie

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

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1. Bodem Wet bodembescherming

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.

Onderzoek

Er is actualiserend bodemonderzoek onderzoek uitgevoerd (Inventerra, 28-08-2018, nr. 17-2304.2-R01AvH). Op de locatie is sprake van bodemverontreiniging die veroorzaakt is door voormalige activiteiten op de locatie. De verontreinigingen betreffen een historisch geval van bodemverontreiniging (veroorzaakt voor 1987). Voor de locatie is reeds eerder een beschikking afgegeven dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er werd geconcludeerd dat beide gevallen voor het huidige gebruik danwel het voorgenomen gebruik niet tot risico's voor mens, plant of dier leiden, zodanig dat spoedige sanering nodig is.

In het onderzoek wordt geconcludeerd, dat het mogelijk is om de verontreinigingen te saneren middels isolatie (afdekken met gesloten verharding/vloer en/of een leeflaag van een meter). Hierbij kan (afhankelijk van inrichting en bouwpeil) getracht worden om zo min mogelijk (sterk) verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren. Voor de aanleg van funderingen (en mogelijk het realiseren van het gewenste bouwpeil) en de aan te leggen leeflaag ter plaatse van de tuinen zal naar alle waarschijnlijkheid verontreinigde grond ontgraven moeten worden en afgevoerd naar een erkend verwerker.

Ter voorbereiding op de sanering is een saneringsplan opgesteld (Inventerra, 20 mei 2020, nr. 28-08-2018, nr. 17-2304.2-R01AvH). Het saneringsplan is ter beoordeling aangeboden aan de gemeente/Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

Na uitvoering van de sanering kan het bouwplan worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige bestemmingen, voor zover deze binnen de geluidszone van een weg vallen. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een minimumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur.

Voorkeursgrenswaarde/maximale ontheffingswaarde

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde “Hogere waarde”. De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. In onderhavige situatie is de ontwikkellocatie gelegen in stedelijk gebied en is uitgegaan van een ontheffingswaarde van maximaal 63 dB.

Onderzoek

Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 29 september 2020, projectnummer VL.1552.R01_rev. 1). Uit het onderzoeksrapport blijkt, dat:

- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Graaf van Egmondstraat ten hoogste 39 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Oostdijk/Achter Spuistoep ten hoogste 57 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 1 – 9 dB en vindt met name op de voorgevel plaats, maar daarnaast ook aan de zijgevels en één achtergevel.
- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Beneden Oostdijk/Koninginneweg ten hoogste 58 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 5 – 10 dB en vindt zowel op de voor- als op de zijgevels plaats.
- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de niet geluidgezoneerde Burgemeester Diepenhorstsingel ten hoogste 54 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in navolging de Wgh. De overschrijding bedraagt 2 – 6 dB en vindt zowel op de achtergevels als op één zijgevel plaats.
- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de niet geluidgezoneerde wegvakken van de Oostdijk ten hoogste 39 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in navolging de Wgh.
- de maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (63 dB) niet wordt overschreden.
- vanwege het grootschalig karakter van de ontwikkeling (>10 woningen) is bron- en overdrachtsmaatregelenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bronmaatregelen niet doeltreffend zijn en bovendien stuiten op overwegende

- bezwaren. Uit het maatregelenonderzoek blijkt dat bij de perceelsgrens aan de achterzijde en de zijkanten van de tuin een schermmaatregel wel effectief is, mits deze 2,3 meter hoog en aaneengesloten wordt uitgevoerd met een massa van minimaal kunnen 10 kg/m². Er is in dit geval een scherm noodzakelijk over een lengte van circa 81 meter, aangezien deze de tuinen volledig moet omheinen.
- cumulatie van geluid vanwege alle betrokken bronnen van het wegverkeerslawaaï levert een geluidbelasting op van ten hoogste 66 dB en leidt weliswaar tot een beperkte toename in de geluidbelasting ten opzichte van alleen de maatgevende bron, maar daarmee niet tot een wezenlijke verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat.
 - het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw aan de voorzijde van de woningbouw als ‘slecht’ kan worden en aan de achterzijde als ‘matig’. Met het toepassen van de schermmaatregel aan de achterzijde van de woningen verbetert het woonmilieu aldaar op de begane grond naar ‘goed’.
 - de geluidbelasting aan de achterzijde van de nieuwbouw met het toepassen van de schermmaatregel op de begane grond niet meer dan 50 dB bedraagt op de achtergevel en niet meer dan 53 dB in de buitenruimte (cumulatief, zonder aftrek) en daarmee deze gevel en buitenruimte als geluidluw kunnen worden beschouwd. In dit geval is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.
 - bij de gemeente Hoeksche Waard voor de nieuwbouw een hogere waarde van **57 dB** dient te worden aangevraagd vanwege de Oostdijk/Achter Spuistoep en een hogere waarde van **58 dB** vanwege de Beneden Oostdijk /Koninginneweg.
 - in combinatie met het toepassen van de schermmaatregelen en de aanvraag voor hogere waarden, dient ook de vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie minimaal 30 dB te bedragen conform het Bouwbesluit.

Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting (cumulatie alle omliggende wegen) en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan tenminste 33 dB bedragen.

Conclusie

Uit oogpunt van geluid is het plan, na verlening van de hogere grenswaarde, uitvoerbaar. In de regels is via het opnemen van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting geborgd, dat het geluidsscherm wordt aangebracht voordat de woningen in gebruik worden genomen.

4.3 Lucht Wet milieubeheer

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hierna Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wm bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 12 woningen. Uit de uitkomst van de hierna met behulp van de Nibm-tool uitgevoerde berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, blijkt dat wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

Ten aanzien van het plan zelf kan worden gesteld dat in de te ontwikkelen gebieden overal wordt voldoen aan de normen voor luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	84
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Nibm tool

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

In de VNG-publicatie zijn de opgenomen afstanden gebaseerd op een rustige woonwijk. Als echter sprake is van een ‘gemengd gebied’ mogen de in de VNG-publicatie genoemde hinderafstanden met één afstandstap verkleind worden. De VNG karakteriseert een gebied als ‘gemengd’, als blijkt dat (1) het gebied is gelegen direct langs hoofdinfrastructuur of (2) sprake is van een gebied met matige of sterke functiemenging, waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied komen diverse andere functies voor (garagebedrijf, tankstation etc.). Om die reden kan de omgeving gerechtvaardigd worden gekarakteriseerd als een ‘gemengd gebied’. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één stap mogen worden verkleind.

Kijkend naar de in de omgeving aanwezige inrichtingen wordt het volgende opgemerkt:

Tankstation BP Beneden Oostdijk 18:

Bij het motorbrandstoffenverkooppunt (mbv) aan de Beneden Oostdijk 18 was in het verleden een LPG-installatie aanwezig. De verkoop van LPG is gestaakt, dit is overeengekomen tussen exploitant en de gemeente. Het bestemmingsplan vermeldt nog wel risicocirkels van de LPG-installatie, maar door de afwezigheid van de LPG-installatie zijn deze hierdoor niet meer relevant. Een mbv heeft een milieuzone van 30 m, het perceel Oostdijk 187 ligt op ruim 30 m van het mbv.

Bedrijven Beneden Oostdijk:

Ten oosten van het mbv zijn enkele bedrijven in de vorm van garagebedrijven aanwezig. De bedrijfsactiviteiten vallen in de categorie 2, derhalve is er een afstand van 30 meter vereist. De afstand tussen de woningen en de bedrijven is groter dan de desbetreffende milieuzone van deze bedrijven. Inmiddels is overigens een plan in uitvoering om op deze gronden een parkeerterrein te maken.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen ondervonden vanuit het oogpunt van milieuzonering.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van kracht geworden.

In overeenstemming met artikel 5 van dit Bevi dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Zo dienen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in e het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet. In 2013 is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking getreden. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

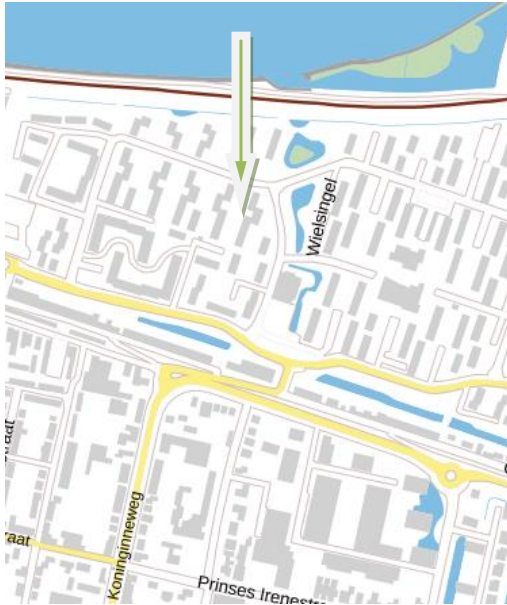
Ten slotte wordt gewezen op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat onder andere regelt welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit de diverse besluiten na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het derhalve van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Nabij het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4.2: Risicokaart Nederland.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2016-2021 staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land.

Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

In de huidige situatie is er sprake van een perceel van 1.850 m² dat grotendeels is verhard met bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie zal de omvang van de verharding niet toenemen. Om die reden is er geen noodzaak tot het realiseren van watercompensatie.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Schoon inrichten

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Hemelwater van de woningen en de terreinverharding wordt afgevoerd naar de nabij gelegen watergang.

Veilig inrichten

De te realiseren woningen liggen in de waterkering, die in het geldend bestemmingsplan is opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Echter gaat het om het afbreken van al bestaande bebouwing en om hier op dezelfde plaats woningen op terug te bouwen derhalve zal de bestaande situatie niet of nauwelijks niet veranderen. Ook zal er een vergunning voor het bouwplan worden aangevraagd bij het Waterschap. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de belangen van de waterkering opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

Op basis Wet natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden in het gebied aanwezig.

Er is een quick scan Ecologie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de vraag of er beschermde flora of fauna binnen het plangebied aanwezig is. Uit de rapportage (Elzerman Ecologisch Advies, 21 april 2017, rapport 2017-N12) die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat er geen beschermde dieren en/of planten zijn aangetroffen. Er is wel aanbevolen om vervolgonderzoek uit te laten voeren naar het gebiedsgebruik door vleermuizen.

Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd (Elzerman Ecologisch Advies, 27 november 2017, rapport 2017-N38). In het rapport wordt geconcludeerd, dat er binnen het plangebied een vaste vliegroute aanwezig is die gebruikt wordt door diverse soorten vleermuizen. De groenstrook met de bomen ten noorden van het bedrijfspand, vanaf de singel naar de hoek van de Achter Spuistoep, is van belang voor de vleermuizen een hun oriëntatie richting foerageergebieden. Vooral de smalle strook bomen en bosschages aan de oostpunt van het plangebied geeft de vleermuizen de juiste vlieghoogte om de Achter Spuistoep over te steken.

De toekomstige inrichting van het plangebied voorziet in het behoud van de groenstrook met bomen en bosschages tot op de hoek van de Achter Spuistoep. De beoogde indeling van de nieuwe woningen aan de Oostdijk en achtertuinen aan de noordkant hoeven geen negatief effect te hebben op de vaste vliegroute van vleermuizen, mits niet al te sterke verlichting in de tuinen geïnstalleerd wordt. Bij de nieuwbouw moet een eis worden opgenomen dat de verlichting aan de achterzijde van de woningen en in de achtertuinen van eenzelfde verlichtingsniveau is als bij de huidige woningen aan de Oostdijk. Daarnaast zal verlichting van de parkeerplaats van de bomen en bosschages af gericht moeten worden, zodat de vliegroute van vleermuizen niet verstoord wordt. Aangeraden wordt om hier vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen, zoals rood of amberkleurig licht (bijv. LED-verlichting met de bat-lamp van Innolumis).

Tijdens het sloop- en bouwproces is het niet toegestaan om het bouwvlak in de kraamperiode en herfstperiode (mei – september) 's nachts te verlichten met bouwlampen. Deze sterke verlichting zorgt voor verstoring van de vliegroute. Indien de groenstrook niet behouden kan worden en/of de verlichting niet wordt aangepast dan is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Tot slot, dient bij de werkzaamheden in algemene zin rekening gehouden te worden met broedvogels en de Zorgplicht. Alle broedende vogels en hun nesten zijn beschermd op basis van artikel 3.11 van de Wet natuurbescherming. Het broedseizoen duurt globaal vanaf half maart tot en met half juli, maar is soortspecifiek. Verder dient bij de werkzaamheden te allen tijde rekening gehouden te worden met de Algemene Zorgplicht (art. 1.11 uit de Wnb). De Zorgplicht geldt voor alle in Nederland levende planten en dieren. Het houdt in dat tijdens de werkzaamheden voldoende zorg in acht genomen wordt om negatieve gevolgen voor plant en dier te voorkomen. In dit geval gaat het vooral om het verwijderen van de struiken en bomen. Dit dient bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden. Aangeraden wordt om het groen voorafgaand te laten controleren op de aanwezigheid van nesten. Vanuit de Zorgplicht moeten aanwezige dieren de gelegenheid krijgen om te kunnen vluchten, zoals rustende Egels *Erinaceus europaeus* onder de struiken.

Conclusie

Uit het oogpunt van flora en fauna is er sprake van een uitvoerbaar plan op voorwaarde dat bij de sloopwerkzaamheden vleermuisvriendelijke verlichting (afschermen, amber licht) wordt gebruikt. Bij de bouwwerkzaamheden dient de verlichting rondom de woningen, de achtertuin en de parkeerplaats vleermuisvriendelijk te worden uitgevoerd zodat de vliegroute van vleermuizen niet wordt verstoord.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 14 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 19 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden.

Het plan betreft de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van 12 koopwoningen. Op basis van het beoordelingskader 'WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie' hoeft in dit geval geen rekening te worden gehouden met stikstofdepositie. Uit dit kader blijkt dat het plan niet relevant is voor stikstofdepositie.

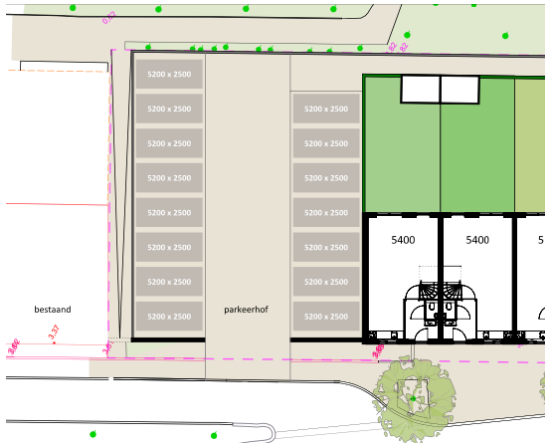
Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Wet natuurbescherming.

4.8 Verkeer

De woningen komen met de voorgevel aan de Oostdijk. Voor het parkeren wordt een deel van het plangebied naast de woningen ingericht. Dit parkeergedeelte met 15 parkeerplaatsen is bereikbaar vanaf de Oostdijk. Daarnaast komen er 7langsparkeerplaatsen voor de woningen.



Figuur 4.3: parkeerterrein

Woningen genereren circa 6 tot 7 verkeersbewegingen per etmaal. Voor het plangebied betekent dat 72 tot 84 bewegingen per etmaal. De Oostdijk is voldoende gedimensioneerd om dit aantal te verwerken.

De normering ten aanzien van parkeren is geregeld in het paraplubestemmingsplan 'Archeologie en Parkeren'. Voor de parkeernorm is uitgegaan van de 'Nota parkeernormen gemeente Oud-Beijerland'. De gemeente neemt de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 over voor het bepalen van de parkeerbehoefte die de diverse daarin onderscheiden functies oproept. Deze publicatie en met name de daarin aangegeven kencijfers maakt daarmee onderdeel uit van de Nota Parkeernormen. Het plangebied is daarbij ingedeeld in het gebied 'Centrum'.

Bij het hanteren van de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde tussen de minimum en maximum parkeerbehoefte binnen die indeling 'Centrum'. Voor het planvoornemen gelden de volgende normen:

Uit de 'Nota Parkeernormen Oud-Beijerland 2016' blijkt dat de gemeente Oud-Beijerland valt te beschouwen als matig stedelijk. Uit de CROW publicatie 381 blijkt dat er voor een matig stedelijk gebied in centrumgebied uit moet worden gegaan van minimaal 1,1 en maximaal 1,9 parkeerplaatsen per woning, gemiddeld derhalve 1,5 parkeerplaats per woning. Dat zou betekenen dat er 18 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In het bouwplan is uitgegaan van 22 parkeerplekken (1,83 parkeerplaats per woning). Derhalve zullen er op de planlocatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Conclusie

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

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Wet- en regelgeving

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ geeft aan het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Uit die dubbelbestemming vloeit voort dat er bij de nu aan de orde zijnde ontwikkeling een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek (SOB Research, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen, plangebied Oostdijk 187, juni 2017, rapportnr. 2492-1703 blijkt, dat de voorgenomen planrealisatie waarschijnlijk niet leidt tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten.

Na nader overleg met de gemeente is besloten om de graafwerkzaamheden en de ondergrondse sloopwerkzaamheden onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren. Hiertoe zal een Programma van Eisen worden opgesteld.

Mochten er tijdens deze ingrepen onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan bestaat de wettelijke plicht deze vondsten direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Oud-Beijerland (Erfgoedwet 2016; artikel 5.10).

Aangezien er al een paraplubestemmingsplan is waarin de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ voor Oostdijk 187 is opgenomen behoeft er in voorliggend bestemmingsplan geen dubbelbestemming te worden opgenomen.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen beschermingszones aanwezig in het geldende bestemmingsplan.

4.11 Milieueffectrapportage

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de sloop van een bedrijfsgebouw en herbouw van 12 woningen.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft een bedrijf.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid. Een gedeelte van het gebied is archeologisch gezien waardevol, in dat kader wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.9.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Oude Maas' ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' van toepassing. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter bescherming van de belangen van de waterkering.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de realisering van 12 woningen. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening

Tijdens de vooroverlegfase is dit bestemmingsplan naar de diverse vooroverlegpartners gezonden. Er zijn geen vooroverleg reacties ingediend.

6.2.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid Oostdijk 187 hebben met bijbehorende stukken vanaf 9 januari tot 19 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 8 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en 2 zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ingediend.

In de Nota beantwoording zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders antwoord gegeven op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid.