

TOELICHTING

Bestemmingsplan De Waterborg in Puttershoek

NL.IMRO.1963.BPPTHWaterborg-VG01

TOELICHTING

Bestemmingsplan De Waterborg in Puttershoek

NL.IMRO.1963.BPPTHWaterborg-VG01

Opdrachtgever: NCB Projectrealisatie BV
Gemeente: Hoeksche Waard
Status: Vastgesteld
Datum: 28 april 2020
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 21720343



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Gewenste situatie	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.5 Bedrijven en milieuhinder	16
3.6 Geluid	17
3.7 Externe veiligheid	20
3.8 Luchtkwaliteit	24
3.9 Bodem	24
3.10 Archeologie	26
3.11 Ecologie	27
3.12 Water	28
3.13 Molenbiotoop	30
3.14 Verkeer en parkeren	32
3.15 M.e.r.	33
4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
4.1 Algemeen	34
4.2 Toelichting bestemmingen	35
5. UITVOERBAARHEID	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid	36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36



BIJLAGEN

- 1 Schetsontwerp Waterborg
- 2 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
- 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai
- 4 Verkennend Bodem- en asbest in grondonderzoek & nader onderzoek
- 5 Verkennend bodemonderzoek
- 6 Archeologisch onderzoek
- 7 Ecologische quickscan- en soortgericht onderzoek
- 8 Watertoets
- 9 Berekening stikstofdepositie
- 10 Bouwhoogtes
- 11 Nota inspraak en vooroverlegreacties



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

NCB Projectrealisatie is voornemens om maximaal 17 woningen te realiseren aan de oostrand van Puttershoek. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de woningbouw te realiseren. Om die reden wordt een wijziging van het bestemmingsplan voorzien.

Middels onderhavig bestemmingsplan, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding wordt het plan mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan gaat in op de milieutechnische en ruimtelijke haalbaarheid en geeft inzicht in de betrokken belangen.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostrand van Puttershoek op de kruising van de linten Schouteneinde en de Molendijk. Aan de oostzijde grenst de locatie aan het water 'de Kreek'. In de overige richtingen wordt het plangebied omsloten door de achterzijde van twee historische linten.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (geel omlijnd)

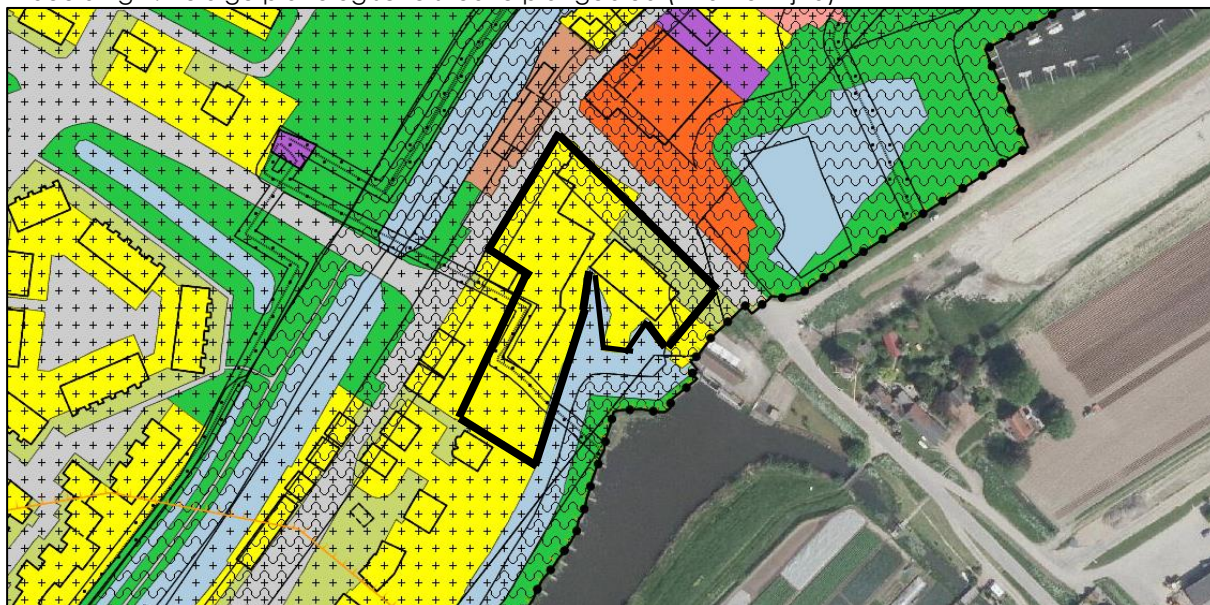


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied in de huidige situatie het bestemmingsplan "Puttershoek" van kracht (vastgesteld d.d. 11 april 2013). Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'wonen' en 'tuin'. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie – 1' en 'Waterstaat – waterkering' opgenomen. Het plangebied bevat de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Afbeelding 2: Huidige planologische situatie plangebied (zwart omlijnd)



Het bestemmingsplan Puttershoek bevat geen afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden die het nu beoogde plan mogelijk maken. Derhalve is het voor de beoogde woningen nodig een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het wettelijk kader geschapen op basis waarvan de beoogde woningen kunnen worden vergund en gerealiseerd en waarbij er voor de toekomst een goed beheerkader ligt om eventuele nieuwe verzoeken te toetsen.

1.4 Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting gaat in hoofdstuk 2 in op de huidige en gewenste situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor het plan relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de hand van verschillende ruimtelijke en milieutechnische aspecten. Daarna volgt een beschrijving van de juridische opzet van het plan. Tot slot komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In het plangebied heeft 't Hooft van Benthuisen, het oude stoomgemaal van Puttershoek gestaan welke gebouwd is in 1870. In 1990 is dit gemaal vervangen door het naastgelegen elektrische gemaal Nieuw Bonaventura. In 2014 is 't Hooft van Benthuisen gesloopt, nadat was vastgesteld dat, mede gezien de slechte technische staat, een monumentenstatus voor het pand niet gerechtvaardigd was. Tot voor kort bevond zich in het plangebied uitsluitend nog de voormalige woonbebouwing op de hoek Schouteneinde en Molendijk. Deze woning is echter in de nacht van 3 op 4 oktober afgebrand. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.

Afbeelding 3: Situatie plangebied voor 3 oktober 2019 (Bron: Makelaardij De Jong)



2.2 Gewenste situatie

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van maximaal 17 woningen. In de beoogde verkaveling is het plangebied ontsloten via Schouteneinde. Het doel hiervan is meerledig. Schouteneinde is een typisch lint, vanuit deze weg worden diverse "lintkavels" ontsloten. Dat principe wordt in het plan voortgezet, waardoor er een logische ontwikkeling aan het lint ontstaat. Vanaf het lint wordt tevens de achterliggende Boezemvliet zichtbaar. De Boezemvliet en de polder liggen lager dan Schouteneinde. Deze doorkijk biedt daardoor een weids zicht op het achterland. Ook dit is een principe dat veel voorkomt langs Schouteneinde en wordt hiermee doorgezet.

Het plangebied bestaat uit de realisatie van drie onderdelen: de waterwoningen, de dijkwoningen en de gemaalwoningen.

Op de hoek Schouteneinde/Molendijk wordt bebouwing voorgesteld uitgevoerd in een typologie die past bij het lint. Ter plaatse wordt voorzien in 8 appartementen, de dijkwoningen.

In de nieuw te realiseren 4 gemaalwoningen wil men de contouren en het uiterlijk van het oude gemaal terug laten komen. Verder voorziet het plan in 5 vrijstaande waterwoningen. Dergelijke tweedelijns bebouwing komt vaker voor aan het Schouteneinde, ook daar betreft



het meestal vrijstaande bebouwing. In afbeelding 4 is de beoogde verkaveling van het plan-gebied weergegeven.

De ontsluiting van de gemaalwoningen zal via de Molendijk plaatsvinden. De overige wonin-gen zijn bereikbaar via het Schouteneinde. Beide ontsluitingen zijn van elkaar gescheiden, van de ene naar de andere door rijden is niet mogelijk.

Afbeelding 4: Beoogde verkaveling





3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden, die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie, die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijks betrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming, tussen verstedelijking en groene ruimte, op regionale schaal, over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes, in het landchaps- en natuurdomein, fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten, binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Deze hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Natuurnetwerk Nederland;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.



In de derde tranche, vastgesteld op 1 februari 2014 zijn de volgende twee nationale belangen toegevoegd:

- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Door de (14) 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Sinds de inwerkingtreding is er veel onduidelijkheid over een aantal begrippen in het besluit en is er diverse jurisprudentie ontstaan. Om die reden is d.d. 21 april 2017 het besluit genomen tot wijziging van het Bro in verband met de aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De gewijzigde ladder duurzame verstedelijking is in werking getreden d.d. 1 juli 2017.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro.

Toetsing plan

De provincie Zuid-Holland heeft in navolging van het Rijksbeleid een eigen 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in haar Verordening ruimte. De toetsing aan de ladder komt in de paragraaf 'Verordening ruimte' aan bod.

Conclusie

De SVIR en het Barro vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling komt in de volgende paragraaf aan bod.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenge-schikte 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 ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan



per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd 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. Het betreft de volgende ambities:

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

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen, waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt, dat woningen daar worden gerealiseerd, waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is, dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

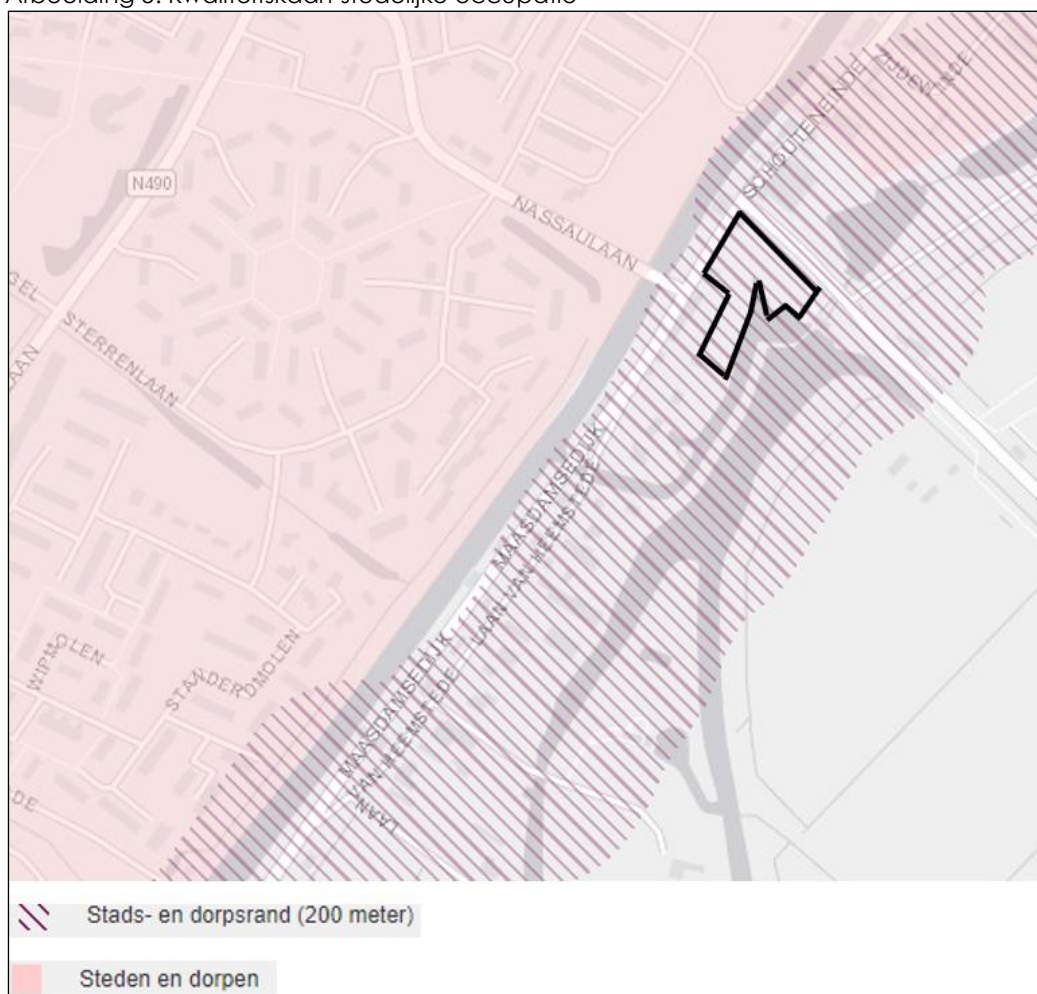
Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting, voor de bestaande en gewenste woningvoorraad, binnen de regio, wordt bepaald. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor, en de onderbouwing van, het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie.

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.



Afbeelding 5: Kwaliteitskaart stedelijke occupatie



Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De voormalige Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de verordening ruimte is daarin opgegaan en per 1 april 2019 daarmee vervallen. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten, bij de aanvaarding van een regionale visie, kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking, op regionaal niveau, geheel of gedeeltelijk is doorlopen.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 17 woningen (waarvan 3 vervangende nieuwbouw) mogelijk binnen de dorpsrand. Dit plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard en hiermee passend binnen de Regionale



Woonvisie Hoeksche Waard 2030. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben het programma voor onder andere de locatie Schouteneinde aanvaard.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - o zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - o het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - o een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - o het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toelichting Omgevingsverordening

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en in principe geldt voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering, die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsrand'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).



Molenbiotoop

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 15 'Cultureel erfgoed' moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen, die voldoen aan de hier relevant zijnde voorwaarden (artikel 6.25, lid 1 van de Omgevingsverordening):

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 1. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied draagt de maximale hoogte van de bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

In paragraaf 3.13 wordt nader ingegaan op de molenbiotoop.

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard

De provincie Zuid-Holland heeft voor de Hoeksche Waard op 23 mei 2013 een gebiedsprofiel vastgesteld. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie, die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

De Hoeksche Waard ligt ingeklemd tussen de stedelijke gebieden van de Rotterdamse Regio en de Drechtsteden. Door de beperkte verstedelijking is het eiland een belangrijk uitlooppgebied voor de aanliggende stedelijke gebieden én een aantrekkelijk woongebied. Hierbij wordt ingezet op het thema 'dorpenland'. Ambities uit de kwaliteitskaart zijn onder meer:

- Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is onderdeel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp;
- Waar mogelijk blijven karakteristieke en beschermde dorpsgezichten ervaarbaar vanuit het omringende landschap;
- Behoud en ontwikkeling van de havenkanalen als belangrijke cultuurhistorische en recreatieve elementen;
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en water structuur als onderdeel van het dorpsontwerp;
- Ontwikkelingen in of in de nabijheid van het historisch centrum dragen bij aan het behoud en de versterking van vitale dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Het eigen karakter van het historisch centrum wordt opgezocht en versterkt.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie en woningbouwprogramma Hoeksche Waard

Door de vijf gemeenten van de Hoeksche Waard is de woonvisie 'Wonen in een Vitale Hoeksche Waard' vastgesteld. Het begrip vitaliteit staat centraal in deze regionale Woonvisie. Er bestaan veel definities van het begrip vitaliteit, maar in essentie gaat het erom dat een regio



in staat is om op eigen kracht goed te blijven functioneren. Daar is veel voor nodig. Voldoende aanbod van voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn en detailhandel zijn essentieel. Inwoners, werkgelegenheid zijn onmisbaar.

Eén van de schakels in dit systeem is een gezonde woningvoorraad. De woonvisie is het kader voor het woonbeleid waarmee de samenwerkende gemeenten op strategisch niveau sturen op de kwaliteit van het wonen. In de Hoeksche Waard worden nieuwbouwplannen op regionaal niveau op elkaar afgestemd. Om de ambities uit de woonvisie te realiseren is er een regionaal woningbouwprogramma geformuleerd dat:

- voorziet in de volkshuisvestelijke behoeften van de eigen inwoners;
- als doel heeft de groeiende instroom van buiten de regio te kunnen faciliteren en meer specifiek, de instroom van jonge gezinnen verder te stimuleren;
- flexibel is zodat projecten waar nodig kunnen schuiven in de tijd en tussen de gemeenten;
- kwalitatief is in termen van gewenste woningtypen, prijssklassen en kwaliteitseisen;
- jaarlijks wordt geactualiseerd.

Het plan is opgenomen in het woningbouwprogramma van 2014-2024.

Conclusie

Onderhavig bouwplan voorziet in de bouw van maximaal 17 woningen op een inbreidingslocatie in de gemeente Hoeksche Waard. Het plangebied ligt binnen het 'Bestaand Stads- en Dorpsgezicht' (BSD), past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en de woonvisie en is opgenomen in het woningbouwprogramma. Het provinciaal en regionaal beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op 17 december 2019 heeft de gemeente de omgevingsvisie Hoeksche Waard vastgesteld. Deze omgevingsvisie legt het accent op wat de gemeente Hoeksche Waard wil, dit is in lijn met het "ja, mits" principe van de omgevingswet. De omgevingsvisie geeft de koers, vervolgens wordt in programmaplannen bepaald hoe daar te komen en in het omgevingsplan binnen welke regels daarbij gelden. De omgevingsvisie is er op gericht inwoners, ondernemers, investeerders en maatschappelijke organisaties uit te nodigen een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de Hoeksche Waard; "Waardmaken" genoemd. De omgevingsvisie buigt zich over de volgende maatschappelijke opgaven:

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

Het "waardmaken" betekent voor onderhavige plan dat de initiatiefnemer een plan goed voorbereid, aangeeft waaraan het initiatief een bijdrage levert, moet kijken hoe het plan in de omgeving past en omwonenden en organisaties betreft bij het plan. Voorgaande zaken zijn middels een voorontwerp bestemmingsplan, overleg met de buurt en een uitgebreide toelichting op gevraagde aspecten, uitgevoerd door de initiatiefnemer.

Bovengenoemde maatschappelijke opgaven worden in plan waterborg op de volgende wijze waargemaakt:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig:

De te bouwen woningen worden gasloos gerealiseerd, tevens wordt hydrologisch neutraal gebouwd, in paragraaf 3.12 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.



- Vitaal economisch klimaat;
Door het realiseren van de nieuw te bouwen woningen wordt bijgedragen aantrekkelijke woon- en verblijfsmilieus.
- De woningen worden aan de rand voor Puttershoek gesitueerd en zijn derhalve goed bereikbaar.
- De realisatie van de woningen heeft geen betrekking op landbouw, dit aspect is derhalve niet van toepassing.
- Er wordt een duurzame, veilige en gezonde fysieke leefomgeving gecreëerd met een goede omgevingskwaliteit, daarmee wordt bij gedragen aan vitale dorpen en een actieve samenleving.

In het kader van waardmakers is er voor elke kern een DNA bepaald, in afbeelding 6 is het DNA van Puttershoek weergegeven.

Afbeelding 6: bouwstenen ruimtelijk DNA Puttershoek (bron: ruimtelijke analyse Hoeksche Waard) globale ligging plangebied rood omcirkeld.



Welstandsnota

De gemeente Binnenmaas heeft in 2010 een welstandsnota opgesteld die gebruikt wordt als toetsingskader voor een bestemmingsplan. Op grond van de verordening van de gemeente Hoeksche waard 2019 is deze welstandsnota nog steeds van kracht. In de welstandsnota is aangegeven wanneer een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Puttershoek is aangeduid als knooppuntnederzetting en behoort op basis van de welstandsnota tot de bijzondere welstandsgebieden van de gemeente. Aandachtspunten voor welstandstoezicht zijn onder andere cultuurhistorische herkenbaarheden en massa en maatvoering.

Met het realiseren van vier geschakelde woningen in de stijl en op de locatie van het voormalig gemaal 't Hooft van Benthuisen, is in onderhavig beoogd plan ruim ingegeven op de cultuurhistorische herkenbaarheden van de locatie. De 8 appartementen op de hoek van de Schouteneinde/Molendijk krijgen een dusdanige uitstraling, dat er wordt gerefereerd aan de voormalige boerderij met schuur.



De exacte situering van de woningen in het plangebied wordt afgestemd met de Stichting Dorp, Stad en Land. Deze stichting beoordeelt de stedenbouwkundige kwaliteit van nieuwbouwplannen voor de gemeente Puttershoek.

Conclusie

De locatie is in het gemeentelijk beleid opgenomen als woningbouwproject en voldoet aan de vereisten van de welstandstandsnota. Dit vanwege de cultuurhistorische herkenbaarheden van de locatie en de aansluiting bij de massa en maatvoering in de omgeving. Het plan is gepresenteerd aan de Stichting Dorp, Stad en Land en akkoord bevonden. Het gemeentelijk beleid vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.5 Bedrijven en milieuhinder

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype 'rustig buitengebied' is vergelijkbaar. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij 'gemengd gebied' met één stap verlaagd worden.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich behoudens woonbestemmingen een maatschappelijke bestemming aan de Schouteinde 64 en een horecabestemming aan de Schouteneinde 60. De bebouwing ter plaatse van de horecabestemming staat gedurende een lange tijd leeg. Op de locatie zijn plannen voor het realiseren van woningbouw, waar maximaal 7 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Voor het uitvaartcentrum ten noordwesten van het plangebied geldt op basis van de VNG-handreiking een maximale hinderafstand voor geluid van 10 meter. Gezien de ontwikkelingen aan de Schouteinde 60 en de geringe hinderafstand ten opzichte van het uitvaartcentrum, is binnen het plangebied geen milieuhinder te verwachten. Gezien het feit dat de agrarische bedrijven in de directe omgeving geen veehouderijen betreffen, is eveneens geen milieuhinder (geur) te verwachten van de agrarische bedrijven. Ter plaatse van de beoogde woningen kan om die reden een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.



Op een afstand van circa 900 meter bevinden zich de bedrijfsgronden van de Suikerunie. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Puttershoek', d.d. 8 november 2018, dat in opdracht van de Suikerunie is opgesteld, blijkt dat bij de gevestigde specialiteitenfabriek en de specerijenfabriek geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot relevante geuremissies. Met voorgenoemd bestemmingsplan is de geluidzone komen te vervallen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

3.6 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Op basis van de Wet geluidhinder zijn 30 km/uur wegen uitgezonderd van toetsing.

Onderzoek wet geluidhinder

In de nabijheid van het bouwplan zijn alleen 30 km/uur wegen gelegen, die uitgezonderd zijn van toetsing conform deze wet. Echter op basis van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het akoestische klimaat van het plan nader beschouwd. Het akoestisch onderzoek verkeerslawaaï (21720343.R02) is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen, binnen de bouwvlakken, een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal:

- 57 dB ten gevolge van de Schouteneinde;
- 58 dB ten gevolge van de Molendijk.

Beschouwde maatregelen

De Wet geluidhinder schrijft voor om bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger te onderzoeken. In het onderstaande is dit gedaan, waarbij eerst onderzocht is welke maatregelen denkbaar zijn binnen het plangebied en vervolgens ook buiten het plangebied.

Binnen het plangebied zijn in principe de volgende maatregelen denkbaar om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te reduceren:

1. een geluidscherm op de terreingrens van het bouwplan
2. de afstand tussen de weg en de nieuwe woningen vergroten, c.q. andere indeling bouwplan
3. een geluidscherm aan de geluidbelaste gevels
4. de geluidbelaste gevels voorzien van loggia's



5. de geluidbelaste gevels uitvoeren als dove gevel¹

- Ad.1: Om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde, moet een geluidsscherm vanaf het einde van het noordelijke bouwvlak aan de Molendijk tot aan de zuidoostelijke plangrens (lengte circa 45 meter), met een hoogte van minimaal 1 meter gerealiseerd worden. De kosten voor dergelijke schermen worden geraamd op circa € 26.550,= (45m x 1m x € 590,=²). Alleen de geluidbelasting op het oostelijk bouwvlak ten gevolge van de Molendijk, zal hierdoor aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldoen. Een dergelijk scherm is in deze situatie niet gewenst en vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt ook niet reëel.
- Ad. 2: Het noordelijke bouwvlak wordt dichtbij de Schouteneinde en de Molendijk gerealiseerd. De nieuwe woningen in dit bouwvlak worden op een iets grotere afstand van de weg gerealiseerd dan de bestaande woningen langs deze weg. Om te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde zou het noordelijke bouwvlak nog 12 meter verder van de Schouteneinde en 11 meter van de Molendijk gerealiseerd moeten worden, dan nu gepland (circa 16 meter uit de wegas van de Schouteneinde en 14 meter uit de wegas van de Molendijk).
Om te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde zou daarnaast het oostelijke bouwvlak nog 1,5 meter verder van de Molendijk gerealiseerd moeten worden, dan nu gepland (circa 16 meter uit de wegas van de Molendijk).
Als de nieuwe woningen binnen de hiervoor gemelde afstanden gerealiseerd worden, zullen de geluidbelastingen hoger zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze gelden voor gezoneerde wegen.
- Ad. 3/4: Met een geluidsscherm aan de gevel kan de gevel uitgevoerd worden als niet geluidbelaste gevel. Door het toepassen van loggia's kan de geluidbelasting op de gevels binnen de loggia met 2 tot 5 dB gereduceerd worden. Het is vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om voor deze woningen dergelijke maatregelen te treffen.
- Ad. 5: Dove gevels wordt normaliter alleen toegepast indien de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschreden wordt, wat hier niet het geval is. Een dove gevel legt beperkingen op aan de indeling van de woningen en het uiterlijk van de gevel. Het is voor de nieuwe woningen niet gewenst om gevels uit te voeren als dove gevel.

Het nader uitwerken van de kosten van deze maatregelen, is alleen zinvol als één van de maatregelen reëel zou zijn. Dit is in de voorliggende situatie niet het geval.

Buiten het plangebied de wegbeheerder (gemeente Hoeksche Waard) kan de klinkers vervangen door een geluidreducerend wegdektype, waardoor de geluidbelasting met enkele dB's gereduceerd kan worden. Na het toepassen van deze geluidreducerende wegdektypen (DAB of SMA-NL5) kan nog niet voldaan worden aan de voorkeurswaarde, zoals deze geldt voor de gezoneerde wegen.

Opgemerkt wordt dat zeer geluidreducerend wegdektypen zoals dunne deklagen, hier niet toepasbaar zijn in verband met het afremmen en optrekken van het verkeer nabij de kruisingen, zijwegen en in- en uitritten, waardoor deze zeer geluidreducerende wegdekken snel slijten. Indien het wegdek vervangen wordt, is dit een zaak van de gemeente.

¹ Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een constructie waarin bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (artikel 1b lid 5 Wgh.)

² De kosten voor schermen kunnen zeer uiteenlopen en zijn afhankelijk van de locatie, type scherm, gebruikte materialen enzovoort. Als richtprijs voor de raming van de kosten voor het plaatsen van een geluidsscherm kan € 590,=/m² worden aangehouden (zie "Praktijkreeks Geluid en Omgeving - Wegverkeersgeluid", SDU-uitgevers, 2014).



Zij kunnen door middel van een kosten/baten-analyse afwegen of dit een doelmatige investering is. Normaliter is het zo dat het vervangen van het wegdek voor enkele nieuwe woningen vanuit financieel oogpunt niet reëel is.

Conclusie geluidbelasting Schouteneinde en Molendijk

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Schouteneinde en de Molendijk is bij het noordelijke en oostelijke bouwvlak hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing, zoals deze gelden voor gezoneerde wegen.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan bijna geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen). Alleen als de afstanden tot de beide 30 km-wegen verruimd wordt, zal voldaan kunnen worden aan de voorkeurswaarde. De nieuwe woningen moeten dan op een afstand van minimaal 16 meter uit de weg van de Schouteneinde en de Molendijk gerealiseerd worden.

Als de nieuwe woningen niet op de hiervoor genoemde minimale afstanden gerealiseerd worden, zal de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Als de geluidbelasting op de bouwvlakken hoger is dan de voorkeurswaarde, moet bij het ontwerp c.q. de invulling van deze geluidbelaste bouwvlakken, rekening gehouden worden met het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van het hebben van minimaal één geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte. Hiermee wordt een acceptabel tot goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Activiteitenbesluit milieubeheer

De gevels van de nieuw te bouwen woningen ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het nabij gelegen gemaal aan de Molendijk 1a. Door de realisatie van de woningen wordt mogelijk de toelaatbare bedrijvigheid van het pompstation ingeperkt. Om dit te onderzoeken is een akoestisch onderzoek (21720343.R01) uitgevoerd naar de maximale geluidemissie van het pompstation.

Onderzoek Activiteitenbesluit milieubeheer

In de maximale bedrijfssituatie van het pompstation wordt bij één van de woningen niet voldaan aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Om te kunnen voldoen aan deze geluidseisen moeten geluidreducerende maatregelen worden getroffen.

In het onderzoek worden de volgende 3 opties gegeven, door 1 van deze opties uit te voeren wordt aan de vereisten voldaan:

- De oostzuidelijke en zuidwestelijke gevel ter plaatse van de betreffende woning kunnen worden uitgevoerd als dove gevels. De toetsing van de door het pompstation geluidniveaus komt dan te vervallen.
- De oostzuidelijke gevel wordt uitgevoerd als dove gevel en de geluidemissie van het uitblaasrooster ter hoogte van pomp 2 (bron 6) dient met 5 dB(A) te worden gereduceerd. Dit kan worden bereikt door de bestaande coulissendemper te verlengen.
- Het verlengen van de coulissendemper, zoals genoemd in optie 2, de geluiduitstraling van de traanplaat boven de in de kelder van het pompgebouw gesitueerde afsluiter van pomp 3 (bron 3) moet met 5 dB(A) worden gereduceerd en de geluiduitstraling van de dubbele deur aan de voorzijde van het pompstation moet eveneens met 5 dB(A) worden gereduceerd.



Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Om te kunnen voldoen aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit milieubeheer, moeten geluidreducerende maatregelen worden getroffen.

3.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om:

- bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen vallen (Brzo);
- LPG/LNG-tankstations;
- opslagplaatsen (PGS);
- ammoniakkoel-/vriesinstallaties;
- spoorwegemplacements.

in het Bevi is opgenomen dat binnen de PR 10^{-6} contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan, voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde. Wanneer een ruimtelijk besluit wordt genomen binnen het invloedsgebied van de risicobron dan dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen). De normen die door het Bevb worden gehanteerd zijn gelijkgesteld met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR) gelijk zijn.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg is opgenomen in het Bevt. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten) geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

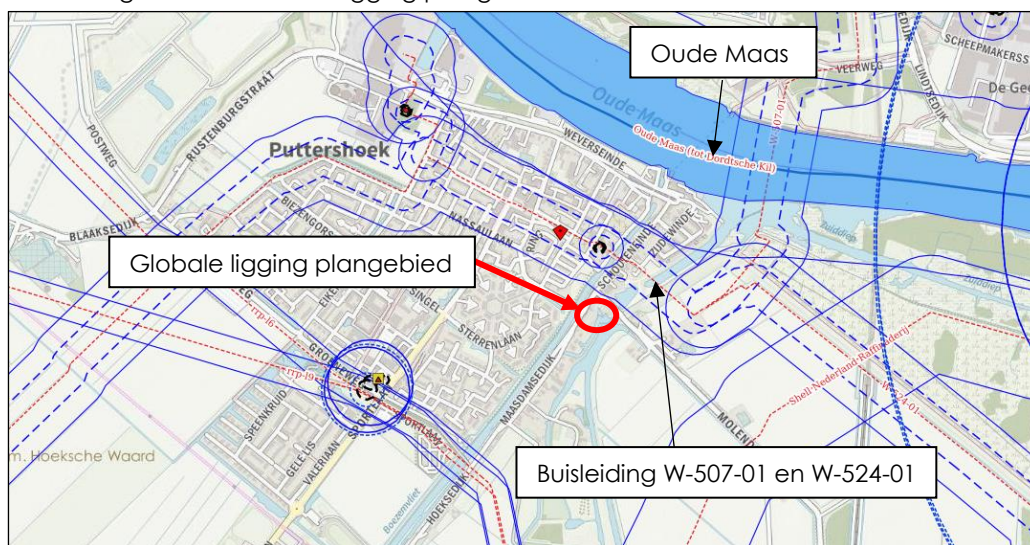
Buiten 200 meter van de transportroute, of wanneer het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of de toename minder is dan 10%, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Een uitgebreide verantwoording is nodig wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Voor het inventariseren van de risico's in relatie tot de ontwikkeling is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland, zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 7: Risicokaart en ligging plangebied



Inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een LPG-tankstation op circa 750 meter en een gasdruk meet- en regelstation op circa 170 meter. De invloedsgebieden van de risico-bronnen hebben geen overlap met het plangebied. Om die reden bevinden zich geen risico-relevante inrichtingen in de omgeving van het plangebied.

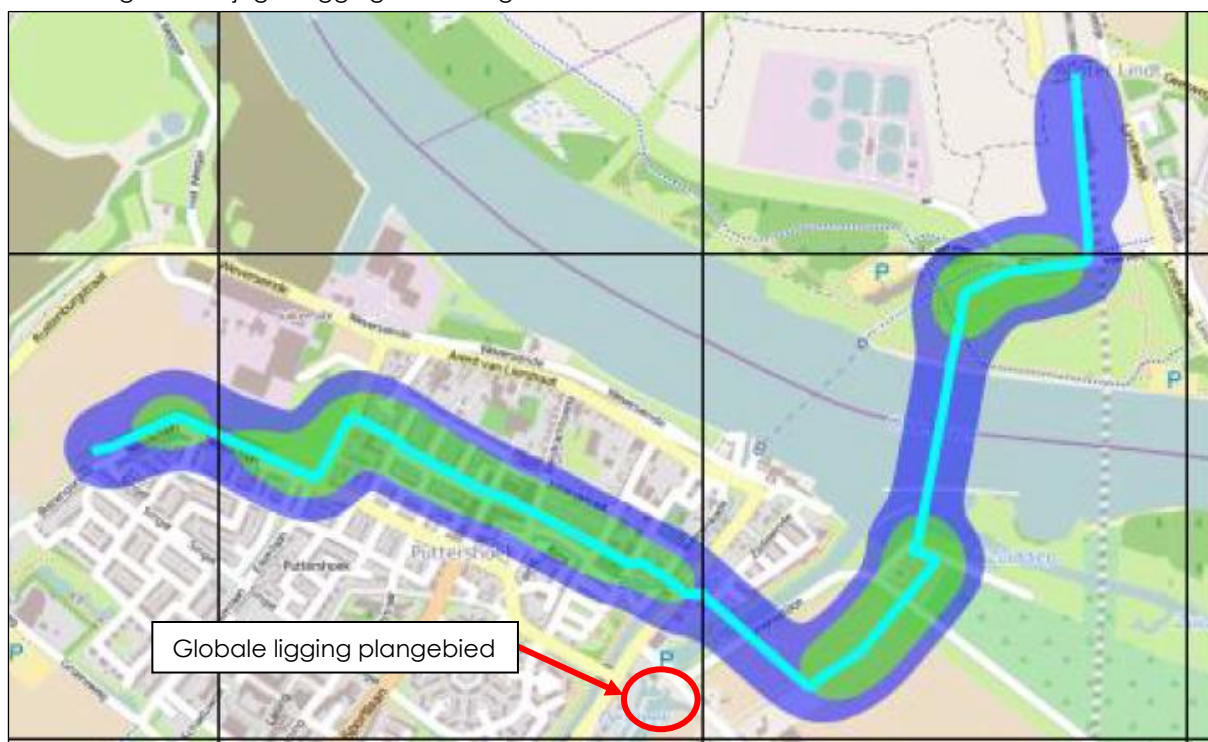
Buisleidingen (Bevb)

Ten oosten van het plangebied liggen de aardgasbuisleidingen W-507-01 en W-524-01. Voor de dijkversterking Simonsdijkje en Gorsdijk zijn beide leidingen verlegd. De dijkversterking is afgerond op 8 december 2016. De gewijzigde ligging van de leidingen is echter nog niet zichtbaar op de Risicokaart Nederland. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'verlegging gasleiding Simonsdijkje, Puttershoek' vastgesteld d.d. 10 november 15 is voor beide leidingen een QRA uitgevoerd³. Uit deze QRA is huidige ligging van de leidingen zichtbaar, zie navolgende afbeelding.

³ QRA Puttershoek W-507-01 en W-524-01, projectnr. 74105429.039, DNV GL, 13-06-14



Afbeelding 8: Gewijzigde ligging buisleidingen



In onderstaande tabel zijn de kenmerken van beide leidingen weergegeven.

Tabel 1: Overzicht aanwezige buisleidingen

Kenmerk	Maximale werkdruk (bar)	Uitwendige diameter (mm)	Invloedsgebied (m)
W-507-01	40	323,8	140
W-524-01	40	323,8	140

Plaatsgebonden risico

De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour of de contour ligt op de leiding. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Door de verlegging van de buisleiding ligt het plangebied op een afstand van meer dan 140 meter en om die reden buiten het invloedsgebied. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

Transportroutes (Bevt)

Ten noordoosten van het plangebied ligt de Oude Maas (bevaarbaarheidsklasse 6) welke is opgenomen in het Basisnet water. De route Oude Maas (tot Dordtsche Kil) heeft een PR-plafond die is gelegen op 0 meter.

Het invloedsgebied voor de route wordt bepaald op basis van de maatgevende stof (GT3) die over de Oude Maas wordt vervoerd en bedraagt 1070 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 500 meter van de oever en daarmee binnen het invloedsgebied.

Groepsrisico

Voor het bepalen van het groepsrisico is gebruik gemaakt van de vuistregels uit het bijlagenrapport van de Handleiding Risicioanalyse Transport (HART) d.d. 17-06-14. De vuistregel voor



het bepalen of 10% van de oriëntatiewaarde mogelijk wordt overschreden bij bevaarbaarheidsklasse 6 is:

Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 /ha en $LT2+GT3>1000$ per jaar.

Binnen 200 meter van de oever zijn geen aanwezigheidsdichtheden van meer dan 500 per ha. De vervoershoeveelheden van LT2 + GT3 zijn voor de binnenvaart 196 en voor de zeevaart 38.

Op basis van de vuistregels uit de HART wordt daarmee 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Daarnaast ligt het plangebied op een afstand van meer dan 450 meter van de oever van de vaarweg waardoor de ontwikkeling geen invloed heeft op de aanwezigheidsdichtheid binnen 200 meter. Op grond van het voorgaande is een kwantitatieve analyse van het groepsrisico niet nodig. Doordat het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt hoeft er voor de transportroute over water geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Wel dient conform artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de zelfredzaamheid van de inwoners van het plangebied en de mogelijkheden een ramp te bestrijden.

Zelfredzaamheid

In het geval van een calamiteit is risicocommunicatie en vluchten vanaf de risicobron van belang. Ook is NL-alert operationeel, waarmee burgers gericht geïnformeerd kunnen worden, in geval van een calamiteit. Vluchten in tegenovergestelde richting van de vaarweg is een goede mogelijkheid.

Vorbereiden, bestrijden en beperken van de omvang

Bij een incident met toxische stoffen over de Oude Maas kan een giftige gaswolk ontstaan. Bij een dergelijk incident kan de omvang van de ramp worden beperkt door het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert.

Voor (overige) incidenten is het plangebied via diverse wegen, vanuit verschillende richtingen goed bereikbaar voor hulpdiensten. Er is voldoende ruimte in het plangebied voor hulpdiensten om zich hier te manoeuvreren.

Conclusie

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



3.8 Luchtkwaliteit

Regeling Niet In Betekenende Mate

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Met het aantal nieuw te realiseren woningen valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate.

Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit in de omgeving beoordeeld. OZHZ heeft de luchtkwaliteit ter plaatse beoordeeld met behulp van de monitoringstool van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. In de monitoringstool NSL (monitoringsronde 2017) zijn de concentraties nabij het plangebied zelf niet in beeld gebracht. Voor de beoordeling is daarom gebruik gemaakt van de concentraties langs de dichtstbijzijnde drukke weg in de omgeving, namelijk de Sportlaan

In onderstaande tabel is een overzicht van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties weergegeven van de componenten stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en fijne fractie fijn stof (PM_{2,5}).

Tabel 2: jaargemiddelde achtergrondconcentraties en de grenswaarde; alles in [µg/m³]

Stof	Jaar 2020	Jaar 2030	Grenswaarde
NO ₂	21.06	15.043	40
PM ₁₀	19.754	17.009	40
PM _{2,5}	11.908	9.57	25

Voor de jaren 2020 en 2030 liggen de concentraties voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en fijne fractie fijn stof (PM_{2,5}) onder de grenswaarden. Hiermee wordt voor het aspect luchtkwaliteit voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

3.9 Bodem

Op basis van de Wet Bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit geldt dat bij een ruimtelijk plan bepaald moet worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden is het relevant om te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4 van deze toelichting.



Grond- en grondwater

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat in de grond geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen. In het grondwater is een verontreiniging met barium aangetroffen, deze is van natuurlijk oorsprong. Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Asbest

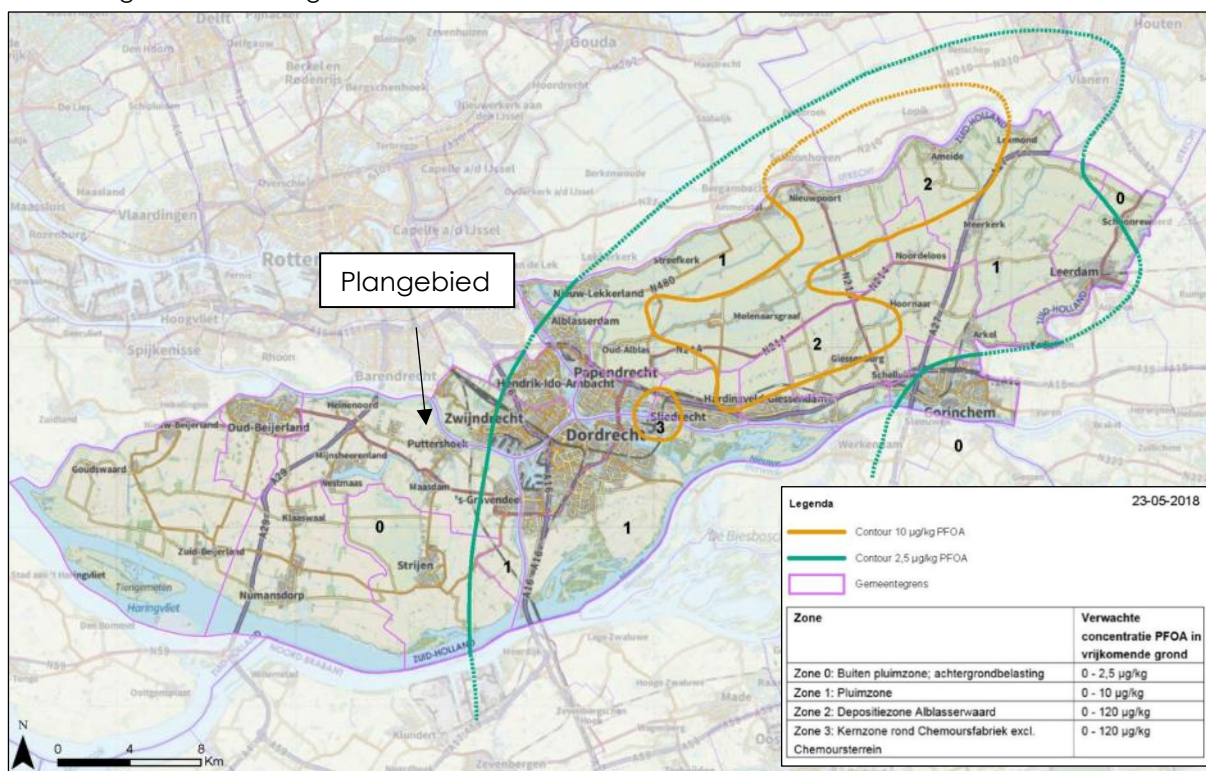
Op het maaiveld is zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Daarnaast is uit de visuele inspectie van het vrijgekomen bodemmateriaal zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat er asbest materiaal is aangetroffen in de puinlaag van het maaiveld. Echter na toetsing van de analyseresultaten is de conclusie dat het gehalte aan asbest in de bodem kleiner is dan het toetsingscriterium voor nader onderzoek.

PFOA

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaan zuur (PFOA). Op basis van de 'Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond Zuid-Holland Zuid', d.d. 13 juni 2018, is gekeken of PFOA binnen het plangebied voorkomt en wat de eventuele gevolgen hiervan zijn.

Uit bijlage 1a van de handreiking blijkt dat de verwachtingswaarde van de concentratie PFOA in vrijkomende grond zich binnen zone 0: 0 – 2,5 µg/kg is. Voor zone 0 en 1 is ten behoeve van een omgevingsvergunning geen onderzoek op PFOA noodzakelijk. Voor deze zones geldt dat het voldoende zeker is dat de te verkrijgen onderzoeksresultaten niet zullen leiden tot zodanige risico's als gevolg van PFOA dat deze belemmerend zijn voor het verlenen van de bouwvergunning.

Abbeelding 9: Verwachtingswaarde concentratie PFOA





Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese "verdachte locatie" juist is. Uit de resultaten blijkt dat er plaatselijk een matige verontreiniging met zink, lood en nikkel in de grond en een matige verontreiniging met minerale olie in het grondwater aanwezig is. De resultaten van de analyses van het verkennend bodemonderzoek wijzen op de mogelijke aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals omschreven in de Wet bodembescherming (Wbb).

Gezien de verontreinigingen met grote waarschijnlijkheid te relateren zijn aan de bijmengingen, de verontreinigingen in separate monsters zijn aangetroffen en de locatie is ingedeeld in zone 'Industrie, Heterogeen' in het bodembeheersplan van de omgevingsdienst, is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek conform NTA5755.

3.10 Archeologie

Het Verdrag van Malta (Valletta) heeft bepaald dat overheden verplicht zijn om bij ruimtelijke ingrepen het archeologisch erfgoed te beschermen. In Nederlands is deze archeologische bescherming opgenomen in de Monumentenwet en de Wet op archeologische monumentenzorg. Wanneer er grondwerkzaamheden plaatsvinden dan dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6).

Op basis van het bureauonderzoek kan niet de precieze bodemopbouw en de mate van intactheid bepaald worden. In het plangebied is daarom een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied bestaat uit mineraal-arm bosveen. Het pakket mariene afzettingen op het veen bestaat uit kwelder- en geulafzettingen. Boven het pakket mariene afzettingen zijn diverse recente opgebrachte zand- en kleilagen aangetroffen met een dikte van 115 tot 380 cm en tot een diepte van ca. 100 cm –mv recent omgewerkte grond.

In het veen zijn geen veraarde of geoxideerde lagen aangetroffen die duiden op een bewoonbaar oppervlak. De top van het veen is als gevolg van mariene erosie niet meer intact aanwezig. De top van de bovenliggende geul- en kwelderafzettingen zijn in een groot deel van het plangebied diep verstoord geraakt. De bovengrond bestaat uit recent opgebrachte en omgewerkte pakketten. Boring 3 kon niet tot de gewenste einddiepte worden doorgezet in verband met de aanwezigheid van een puinlaag. Uit het profiel van de in dit deel van het plangebied door SOB Research verrichte boring blijkt echter op een diepte van 50 tot 325 cm –mv sprake te zijn van een opgebracht pakket met aardewerkfragmenten uit de 17e of 18e eeuw. Het is aannemelijk dat genoemd pakket onder de tijdens dit onderzoek aangetroffen puinlaag aanwezig is.

In het noordwestelijk deel van het plangebied kan dieper dan 70 cm –mv de aanwezigheid van archeologische resten uit de Nieuwe tijd niet worden uitgesloten. Om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, dienen indien grondroerende werkzaamheden dieper reiken dan 70 cm -mv, de werkzaamheden archeologisch begeleid te worden.



In de overige delen van het plangebied is, ongeacht de diepte van de grondroerend werkzaamheden, geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Vanwege de relatief diep reikende recente verstoringen worden geen intacte archeologische resten verwacht.

Conclusie

Als de grondroerende werkzaamheden in het noordwestelijk deel van het plangebied niet dieper reiken dan 70 cm –mv, is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. In de overige delen van het plangebied is, ongeacht de diepte van de grondroerend werkzaamheden, geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

3.11 Ecologie

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro. Voor het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Daarnaast is een AERIUS berekening uitgevoerd om de bijdrage van het plan op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden te toetsen. De berekening is uitgevoerd met de nieuwste AERIUS versie 2019 voor het rekenjaar 2020 en opgenomen als bijlage 9.

Gebiedsbescherming

Uit de quickscan ecologie blijkt dat er geen effecten zijn te verwachten op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oude Maas. Het gebied ligt op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied ligt ten westen van De Boezem welke onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Doordat de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen De Boezem is er geen effect op het Natuurnetwerk. Er zal bij werkzaamheden en inrichting van het plangebied ter voorkoming van mogelijke verstoring van vleermuizen in het naastgelegen NNN gebied, gebruik gemaakt worden van vleermuis vriendelijke verlichting.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ligt op circa 8 kilometer afstand en betreft de Biesbosch.

Uit de AERIUS berekening volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. Dat wil zeggen dat alle resultaten kleiner zijn dan 0,05 mol N/ha/jaar. Derhalve is er geen PAS melding of Wnb vergunning noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming.

Met betrekking tot de ontwikkeling is een AERIUS berekening uitgevoerd voor de aanlegfase (slopen- en bouwen) en gebruiksfase. Uit de berekeningen volgt dat er in beide fases geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Soortenbescherming

De watergang ligt buiten het plangebied waardoor met de ontwikkeling verstoring van soorten niet aan de orde is. Uit de quickscan (bijlage 7a) blijkt dat in het gebouw aan de Schouteinde 64 (hoek Schouteinde/ Molendijk) nestplekken voor de huismus en de gierzwaluw aanwezig zijn en verblijfplaatsen van vleermuizen niet zijn uit te sluiten. Daarnaast is de schoorsteen van het gebouw geschikt als verblijfplaats voor de steenuil en kerkuil. Vervolgens is een nader onderzoek uitgevoerd naar steenuil, kerkuil, huismus en gierzwaluw (bijlage 7b).



Op basis van de verspreidingskaart van het Ravon blijkt dat de dichtstbijzijnde populatie van de rugstreeppad zich in de omgeving van de Dordtse Kil bevindt, echter zijn er van het plangebied geen waarnemingen bekend. Omdat het habitat van de rugstreeppad zich kenmerkt door onbeschaduwde terreinen met lage vegetatie (in het plangebied staat de vegetatie circa 1,80 meter hoog), en de rugstreeppad voor de voortplanting ondiep water zonder waterplanten nodig heeft (het plangebied is vrij diep en bevat waterplanten), is de rugstreeppad binnen het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten.

Vanwege de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is een mitigatieplan opgesteld en een ontheffing aangevraagd. Aangezien het betreffende pand in de nacht van 3 op 4 oktober is afgebrand, is in overleg met de omgevingsdienst Haaglanden, de ontheffingsaanvraag ingetrokken.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.12 Water

Bij aanpassing van een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze rekening is gehouden met gevolgen voor de waterhuishouding; de zogeheten "waterparagraaf". Deze waterparagraaf is gebaseerd op de watertoets (zie bijlage 8), waarin in een vroeg stadium overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder over de gevolgen voor de waterhuishouding en de te nemen waterhuishoudkundige maatregelen.

Het doel van het watertoetsproces is om te waarborgen dat de belangen en doelstellingen van het waterschap expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij het bestemmingsplan. Sinds november 2003 zijn de watertoets en de waterparagraaf verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. In oktober 2017 heeft ten behoeve van de wateraspecten afstemming plaatsgevonden over het plan. Het resultaat van het overleg is verwoord in een afsprakennotitie.

Voor ruimtelijke ontwikkelplannen bestaat de watertoets als instrument om ervoor te zorgen dat voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. De initiatiefnemer geeft aan hoe hij rekening houdt met de gevolgen, die de ontwikkeling heeft op de waterhuishouding. Of nog beter geformuleerd: hoe water binnen zijn plan past zodat de effectieve werking van het watersysteem is gewaarborgd. Hierbij zorgt de initiatiefnemer voor klimaatbestendige maatregelen om die effectiviteit te garanderen.

Voor projectgebied Waterborg betekent dit onder meer concreet dat de waterhuishouding zo wordt ingericht dat bij hevige neerslag het systeem voldoende berging heeft en dit kan verwerken, maar ook dat de aanwezige regionale waterkeringen worden gekend in de plannen. Dit betekent ook dat verharding van het terrein gecompenseerd moet worden, bij voorkeur nabij de toename van de verharding. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de compensatie.

Het watertoetsproces kent drie deelproducten:

- Afsprakennotitie
- Waterparagraaf
- Wateradvies

Onderstaand zijn de beleidsregels van het waterschap samengevat waar in het bestemmingsplan c.q. proces van de watertoets rekening mee gehouden dient te worden.



Watergangen

Bij (ver)graving van oppervlaktewater mogen geen afgesloten of doodlopende oppervlaktewaterlichamen ontstaan. Verder dient bij vergravingen van bestaande oppervlaktewaterlichamen aan weerszijden een onderhoudstrook gerealiseerd te worden conform de afmetingen, zoals opgenomen en bepaald in de legger.

Bij het aanbrengen van steigers en vlonders moet rekening worden gehouden met de wijze waarop onderhoud van het oppervlaktewaterlichaam wordt uitgevoerd.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van de oppervlakte van de toename van de verharding. Voor plannen met een toename aan verharding is een compensatieplicht van 10% van de totale toename van de verharding.

De wateropgave van het plan Waterborg bedraagt 205 m² nieuw te graven oppervlaktewater. In het plangebied wordt 289 m² aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan de beleidsregels.

Waterveiligheid

De legger van regionale waterkeringen geeft de randvoorwaarden van de ge- en verboden rondom ontwikkelingen in de nabijheid van de waterkeringen. Bouwwerken mogen, inclusief de onderste funderingsbalk, het profiel van de vrije ruimte niet doorsnijden. Ook mogen bouwwerken niet in de kruin of het (toekomstige) talud van het waterstaatswerk worden aangebracht. Het bouwwerk dient minimaal 2,0 m uit de (teen)lijn van het binnen- en/of buitentalud worden aangebracht. Beplanting (inclusief een ontgrondingskuil) dient eveneens minimaal 2,0 m uit de teenlijn worden aangebracht en mag het profiel van de vrije ruimte niet doorsnijden.

Voor de realisatie van het plan Waterborg is een watervergunning noodzakelijk. Hierin dient de benodigde watercompensatie en de eisen ten aanzien van bouwen nabij waterkeringen nader uitgewerkt te worden. Ten behoeve van de vergunningaanvraag worden de technische details nader uitgewerkt.

Tevens dient voor het ophogen van het terrein een ophoogadvies worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met (rest)zettingen, waterhuishouding en stabiliteit van de waterkering.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



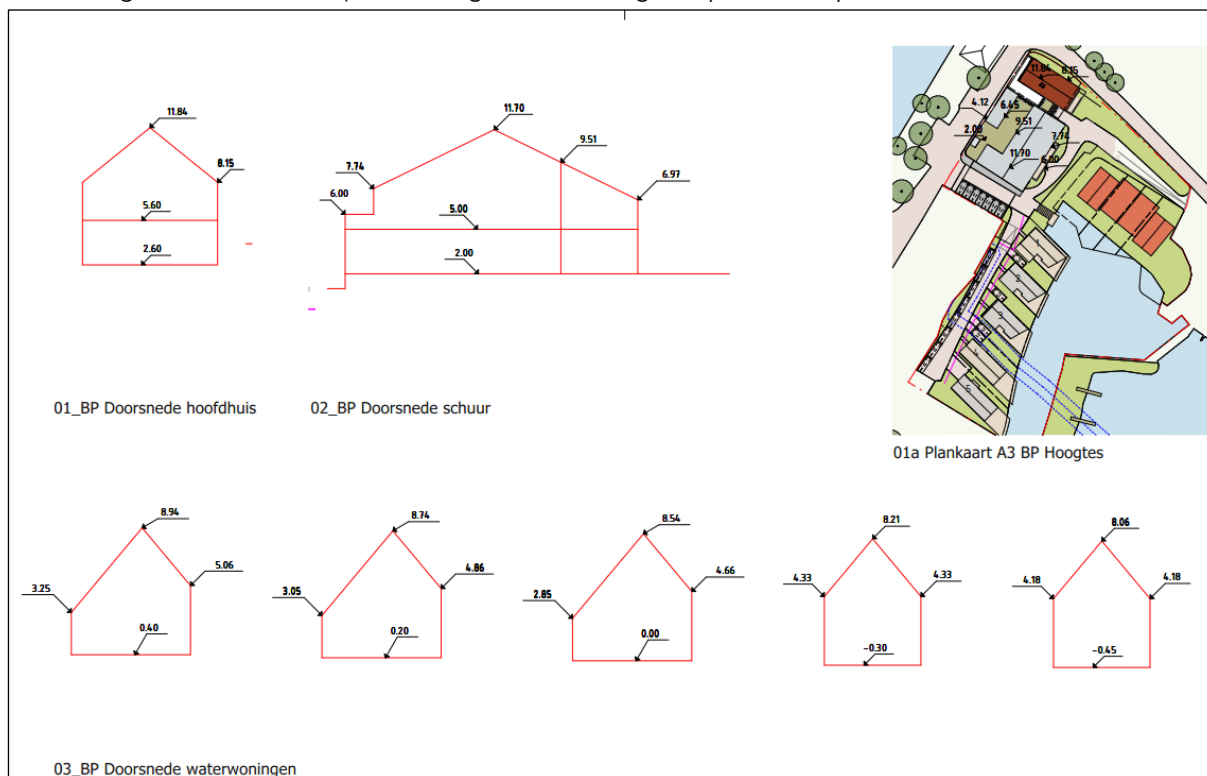
3.13 Molenbiotoop

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de korenmolen 'De Lelie' waarvan de molenbiotoop deels is gelegen binnen het plangebied. De molenbiotoop is opgenomen om een vrij windvang en het zicht op de molen te garanderen. Dit betekent dat beperkingen worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting binnen de molenbiotoop. De X-Y coördinaten van de molen zijn 98996-424077. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen. In de regels bij dit bestemmingsplan is bepaald waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting.

Toetsing plan

Op de plek van de huidige bebouwing aan de Schouteneinde 64 (hoek Schouteneinde/Molendijk) zijn appartementen beoogd, waarvan de bouwhoogte afwijkt van de bestaande bouwhoogte. De bestaande, inmiddels gesloopte, boerderij had een bouwhoogte 10,5 meter +NAP en de beoogde bouwhoogte van de appartementen bedraagt 11,7 meter +NAP. Dit leidt tot een overschrijding van 1,2 meter.

Afbeelding 10: Molenbiotoop en beoogde bouwhoogten⁴ (bron: BFAS)



Conform de uitgangspunten onder artikel 9 van de bestemmingsplanregels is getoetst wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Hieruit blijkt dat:

- Binnen een afstand 100 meter van de molen: de bouwhoogte gelijk dient te zijn aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek (in dit geval 3,23 meter +NAP) dan wel de bestaande hogere bouwhoogte;

⁴ Omdat het terrein overall een andere hoogteligging heeft, is gekozen voor een methodiek die uitgaat van een referentiehoogte.



- Binnen een afstand van 100 meter tot 400 meter van de molen: de bouwhoogte, welke gelijk is aan de verticaal staande wiek, (in dit geval 3,23 meter +NAP) vermeerderd met $1/30$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen dan wel de bestaande hogere bouwhoogte.

De appartementen aan de noordzijde zijn beoogd op een afstand van 125 meter. Dit betekent dat conform de uitgangspunten de maximale bouwhoogte 7,39 meter mag bedragen ($3,23 + (1/30 \times 125)$). Hiermee bieden de regels van het bestemmingsplan geen uitkomst voor het toestaan van een hogere bouwhoogte dan de bestaande 10,5 meter +NAP. Om die reden wordt voor het realiseren van de nieuwbouw gebruik gemaakt van de afwijkmogelijkheid die de provinciale verordening biedt onder artikel 2.3.3, lid 2, sub a.

“Artikel 2.3.3. Lid 2, sub a

een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd”.

Er wordt dat voldaan aan de afwijkmogelijkheid, doordat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd:

- Ten opzichte van de bouwhoogte (11,58 meter) van de voormalige schuren te midden van het plangebied neemt de nieuwe bouwhoogte (maximaal 8,94 meter) af;
- In het midden van het plangebied is een schuur met een bouwhoogte van 13,08 meter gesloopt, hiervoor in de plaats is geen nieuwe bebouwing voorzien;
- Ten opzichte van de voormalige schuur (12,78 meter) aan de Schouteinde neemt de nieuwe bouwhoogte (11,7 meter) af;
- Ten opzichte van het voormalige gemaal blijft de bouwhoogte van de nieuwbouw gelijk en neemt de diepte van de bebouwing met 3,8 meter af.

Een overzicht van de nieuwe bouwhoogtes in het plangebied is weergegeven in bijlage 10 van deze toelichting.

Over het plan is overleg geweest met het bestuur van de Stichting Molens Hoeksche Waard. De stichting heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgestelde nieuwbouwplannen.

Conclusie

Uitsluitend op de hoek Schouteneinde/Molendijk is een overschrijding van de toegestane bouwhoogte in relatie tot de molenbiotoop. Doordat de overige bouwhoogtes in het plangebied grotendeels afnemen of gelijk blijven, ten opzichte van de bestaande/voormalige bouwhoogtes in plangebied, wordt de windvang en het zicht op de molen voldoende gecompenseerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de molenbiotoop en eerder tot een verbeterde situatie leidt.



3.14 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling bestaat uit grondgebonden woningen en beneden- boven woningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Schouteneinde. Op basis van de rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren' van CROW is bepaald wat de verkeersgeneratie van het plan is en hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Hoofdgroep: Wonen;
- Type: Huur etage duur, twee onder – een kap (koop), vrijstaand (koop);
- Gemeente: Binnenmaas (fusie Hoeksche Waard nog niet in CROW);
- Ligging in gemeente: Rest bebouwde kom.

Tabel 3: Verkeersgeneratie

	Verkeersgeneratie (mvt/weekdag)
Appartementen (8 woningen)	47
Twee onder – een kap (4 geschakelde woningen)	31
Vrijstaand (5 woningen)	40
Totaal	118

Uit de CROW rekentool blijkt dat met het plan er een sprake is van een verkeersgeneratie van 118 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is geen aftrek toegepast voor het vervallen van de huidige verkeersgeneratie van de bestaande voorzieningen. Hierdoor is gerekend met het slechtst denkbare scenario. De verkeerstoename op de omliggende wegen als gevolg van de ontwikkeling is hiermee beperkt en kunnen op de omliggende wegen worden afgewikkeld.

In de onderstaande tabel is de parkeerbalans van het plan weergegeven.

Tabel 4: Parkeerbalans (bron: IMOSS)

Woningtypologie	Aantal	Norm CROW 2012*		Behoefte**	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Appartementen	8	1,0	1,8	8,8	15,84
Twee-onder-een-kapwoning	4	1,7	2,5	7,48	11
Vrijstaande woning	5	1,8	2,6	9,9	14,3
Behoefte totaal (=B)	17			26,18	41,14

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm CROW 2012	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	22	1	22
Lange oprit zonder garage	5	1,00	5
Getekende parkeervoorziening (=P)			27

Verschil minimale norm (P-B)		27,0	-26,18	= 0,82
Verschil maximale norm (P-B)		27,0	-41,14	= -14,14

** Behoefte is de CROW norm + 10%

Conclusie

De verkeerstoename van het plan is beperkt en kan worden afgewikkeld op de omliggende wegen. In het plan worden ruimschoots voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aspect verkeer en parken vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



3.15 M.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een planmerplicht, projectmerplicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied vallen onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r.:

Tabel 5: M.e.r.

Categorie	Activiteiten	Drempelwaarde
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject	2.000 woningen

De genoemde drempelwaarde bij deze activiteit bedraagt 2.000 of meer. De toename in woningen van de voorgenomen activiteit blijft met een aantal van 16 ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D. Dat betekent dat er een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Bij het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling wordt het plan getoetst aan de criteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectrapportage.

Uit de beschrijving van de milieueffecten in deze plantoelichting blijkt, dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, de omgevingsdienst Zuid Holland-Zuid heeft in haar memo van 15 oktober 2019 bevestigd dat deze conclusie juist is. De aanmeldnotitie wordt voorgelegd aan het college. Het college besluit zal worden toegevoegd aan het definitieve bestemmingsplan worden toegevoegd.



4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch is vormgegeven, wordt bepaald door de Wro en het Bro.

De juridische regeling wordt vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding wordt de bestemming vastgelegd en in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van wat in het bestemmingsplan wordt geregeld en om de uitleg daarvan.

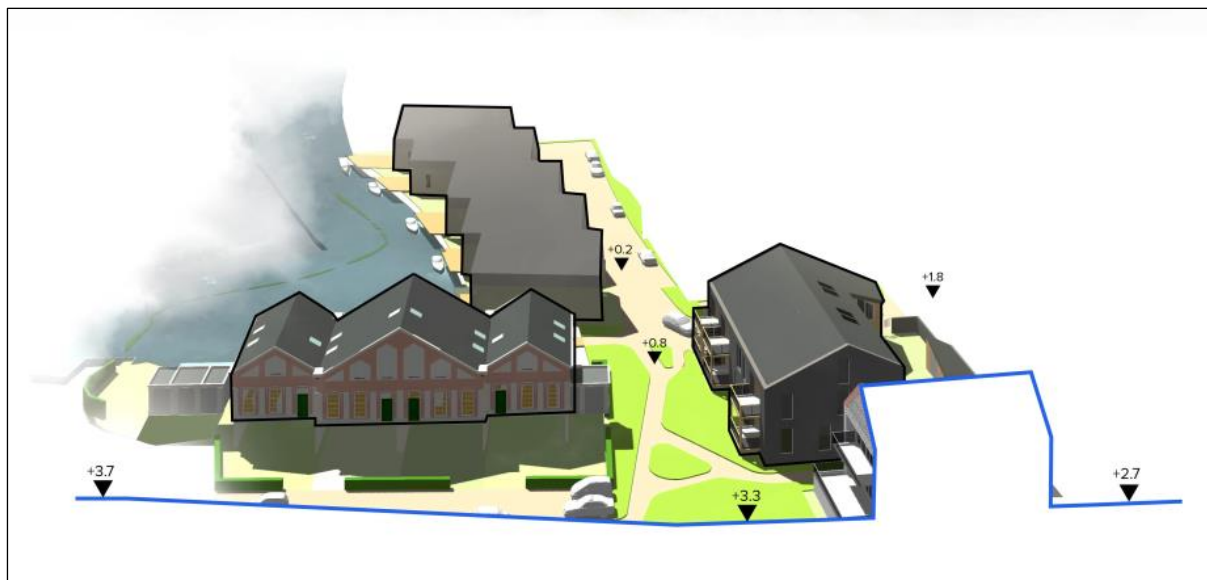
Bouw- en goothoogtes

Vanwege de diverse hoogteliggingen binnen het plangebied is in dit bestemmingsplan voor de bouw- en goothoogtes uitgegaan van het Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.). Op deze wijze is er eenduidigheid en geven de hoogtes direct een inzicht ten aanzien van de molenbiotoop.

Toelichting NAP

Zoals in afbeelding 11 is weergegeven, ligt het plangebied lager dan de omliggende wegen (Schouteneinde/Molendijk). De Molendijk ligt bij de kruising met Schouteneinde op +2,7 NAP, waar deze verderop +3,7 NAP is.

Afbeelding 11: Hoogteligging plangebied (bron: IMOSS)





4.2 Toelichting bestemmingen

Wonen

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop één of meer woningen mogelijk zijn. Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk bestemmingsvlak, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Voor de gemaalwoningen wordt van voorgaande afgeweken en zijn verschillende bouwhoogtes opgenomen. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte van het voormalige gemaal op deze locatie niet overschreden. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot het bestaande aantal. Als laatste valt water met bijbehorende vlonders tot deze bestemming.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

Voor het behoud van de waterkering van de grotere waterlopen in het plangebied geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Voor het realiseren van gebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk is. Tevens is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen om de waterkering te beschermen tegen de verschillende werken en werkzaamheden.

Dubbelbestemming Leiding – Riool

Voor de rioolleiding in het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel een veilig en bedrijfszeker afvalwatertransport te waarborgen. De rioolleiding heeft een belemmerde strook van 3 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding. In totaal gaat het om een belemmeringsstrook van 6 meter. Binnen deze strook is het aanvragen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld. Alvorens ten dienste van een andere bestemming gebouwd mag worden is een afwijking vereist op basis van een advies van de leidingbeheerder.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

Voor de bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische 1" gekregen. Archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden, indien grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 70 cm -mv.



5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de ontwikkelende partij hebben een overeenkomst gesloten om afspraken ingeval van eventuele onkosten vast te leggen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening vanaf 21 september 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode is er één inspraakreactie ingediend namens de Provincie Zuid-Holland.

In de Nota inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan "Waterborg Puttershoek" (bijlage 11 bij deze toelichting) is aangegeven hoe met deze reacties is omgegaan en welke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

Informatiebijeenkomsten

2 november 2017 is een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin het bouwplan en het proces van de bestemmingsplanprocedure zijn toegelicht.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 24 september 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het voorontwerp zijn de volgende reacties ingebracht:

- Geen privacy meer door bebouwing
- Geen uitzicht meer over de landerijen, molen en Molendijk
- Geluidsoverlast (auto's en nieuwe bewoners);
- Waardevermindering van de woning;
- Inbraakgevoelig aan de achterzijde van de woningen van indieners;
- Schade en overlast tijdens de bouwwerkzaamheden;
- Wegnemen van zonlicht in de tuinen.

Naar aanleiding van deze reacties zijn de goothoogte en de bouwhoogte van de waterwoningen in de verbeelding aangepast. De goothoogte is van 9.00 meter naar 4.50 meter verminderd. En de bouwhoogte van 9.00 meter naar 8.30 meter ter plaatse van de waterwoningen die direct naast Schouteneinde 76a en achter Schouteneinde 74 zijn gelegen. De goothoogte van de waterwoningen die achter Schouteneinde 70 en 72 zijn gelegen, is verlaagd van 9.00 meter naar 5.10 meter. De woningen nummer 70 en 72 zijn ca. 2 meter hoger gelegen dan het peil van de te realiseren waterwoningen.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 23 november 2019 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het ontwerp zijn de volgende reacties ingebracht (samengevat):

- Bij de stikstofdepositieberekeningen is het gebied "Oude Maas" niet meegenomen
- Gasloos wonen
- In de regels moet ondelinge afstand tussen de waterwoningen worden vastgelegd, zodat enig uitzicht is gegarandeerd
- De eigendomssituatie van een strook grond dient geregeld



Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is in het bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage (65 %) opgenomen voor de bouwvlakken van de waterwoningen, tevens is vastgesteld dat de woningen haaks op de weg (en dus ook op de woningen van de indieners) moeten worden gebouwd en tevens is de begrenzing van het plangebied aangepast.