

Toelichting Bestemmingsplan

**'Jan Tooropstraat'
te Oud-Beijerland
gemeente Hoeksche Waard**

vaststelling september 2019
NL.IMRO.1963.JANTOOROPSTRA2-VG01

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	4
2. Bestaande en beoogde situatie	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Oud-Beijerland	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Nieuwe situatie	6
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	9
3.5 Gemeentelijk beleid	10
4. Kwaliteit van de leefomgeving	13
4.1 Bodem	13
4.2 Geluid	13
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Waterhuishouding	18
4.7 Flora en fauna	20
4.8 Verkeer	22
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.10 Kabels en leidingen	23
4.11 Milieueffectrapportage	24
5. Juridische plantoelichting	25
6. Economische uitvoerbaarheid	26
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/Zienswijzen.	27
7.1 Vooroverleg	27
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.3 Zienswijzen	27

Bijlagen:

-Verkennd bodem- en asbestonderzoek (Inventerra, 30 april 2018, nr. 17-2330-R01JV)

-Akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 13 april 2018, project VL.1816.RO1)

-Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna

(Blom ecologie, 21 maart 2018, nr. BE/2018/088/r)

-Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

(Transect, 6 april 2018, nr. 1666)

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

HW wonen, hierna te noemen initiatiefnemer, wil op de planlocatie aan de Jan Tooropstraat 2-4/Breughelstraat 2 te Oud-Beijerland 24 woningen realiseren. De grond waarop het plan wordt gerealiseerd is deels in eigendom van initiatiefnemer en deels wordt nog bouw- en woonrijp te maken grond verworven van de gemeente. De bestaande bebouwing zal worden afgebroken.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Oud-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard. De oppervlakte is circa 5.000 m². Op de hierna opgenomen tekening is het plangebied te zien.



figuur 1.1: Situering gronden voor woningbouw

1.2 Aanleiding en doelstelling

De onderwijsinstellingen en de kinderopvang (voorheen) gevestigd in de huidige bebouwing aan de Jan Tooropstraat 2-4 zijn verplaatst naar andere locaties. Op het moment van het schrijven van deze toelichting wordt de locatie aan de Breughelstraat nog tijdelijk verhuurd. Voor deze huurder wordt door initiatiefnemer/gemeente alternatieve huisvesting gezocht. Door de verplaatsing ontstaat de mogelijkheid om het plangebied te herontwikkelen.

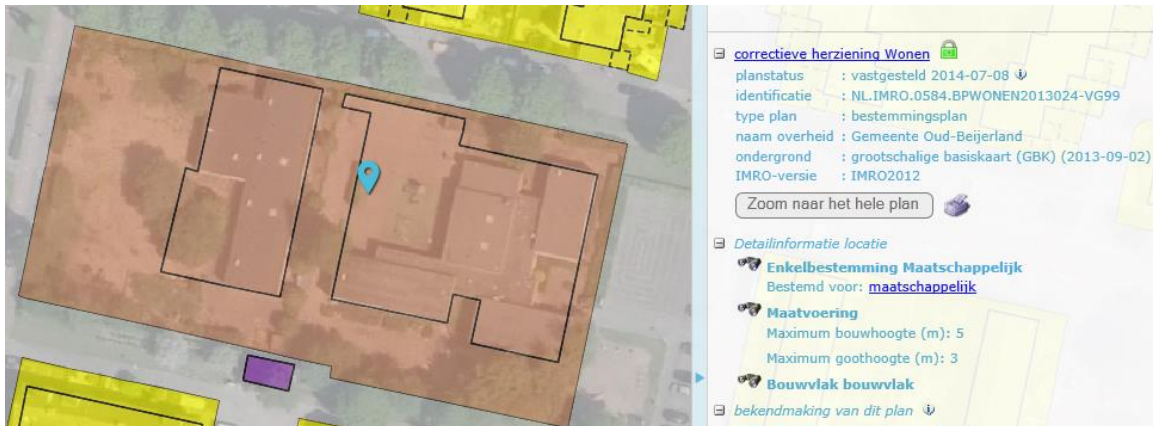
De leeftijd van de bebouwing en het feit dat de bebouwing niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd, zorgen ervoor dat de bebouwing niet meer voor de doeleinden zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan zal worden gebruikt. Derhalve heeft initiatiefnemer het plan opgevat om op de planlocatie 24 woningen te realiseren.

De gemeente is in principe bereid om planologische medewerking te verlenen aan het plan door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

1.3 Het geldende bestemmingsplan

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

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt
De planlocatie heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan woningen te realiseren.



figuur 1.2: verbeelding bestemmingsplan ‘correctieve herziening Wonen’

Daarnaast is het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ van toepassing.



figuur 1.2: verbeelding ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Bestaande en beoogde situatie

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Kwaliteit van de leefomgeving

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Oud-Beijerland

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 per 1 januari 2010. In eerste instantie werden nieuwe woonstraten aangelegd tussen de bestaande oude lintstructuren, zoals de Zinkweg, de route Molendijk, Oostdijk en Oud-Beijerlandse dijk, de Oost-Voorstraat, de Koninginneweg en de Stougjesdijk. In een later stadium kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. Het plangebied ligt in de Zuidwijk.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Jan Tooropstraat 4-6 maatschappelijke bebouwing in de vorm van een school en een kinderdagverblijf aanwezig.



Figuur 2.1: foto bebouwing Breughelstraat 2 (oostelijk deel plangebied)



Figuur 2.2 foto bebouwing in noordwestelijk deel plangebied

2.4 Nieuwe situatie

Site plan of the 24 senior housing units at J. Tooropstraat - Oud-Beijerland. The plan shows two blocks of greenhouses, each with 12 units. Units are labeled with areas like 141m², 136m², etc. A red line outlines the 'Groen + Spelen' area. Streets shown include J. Tooropstraat, Breughelstraat, De Laressestraat, and Marijersweg. A north arrow is in the top right.

- 6 -



Figuur 2.5: indicatieve impressie gevels nieuwe woningen

De behoefte aan de onderwijsgebouwen is niet meer aanwezig. Daartegenover is er een grote wens om meer sociale huurwoningen te realiseren. HW Wonen is de woningbouwcorporatie in de Hoeksche Waard die zorg draagt voor het realiseren van sociale huurwoningen.

De planlocatie ligt in het centrum van de wijk Zuidwijk, midden in een woonwijk. De locatie is bij uitstek geschikt voor het realiseren van nieuwe woningen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke opzet van de wijk en doet daar zeker geen afbreuk aan.

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):

- 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. Hierna wordt op deze ladder ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 oktober 2012, geactualiseerd op 1 juli 2017, is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is 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.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan wordt gerealiseerd in stedelijk gebied. De woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat ook regionaal is afgestemd. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

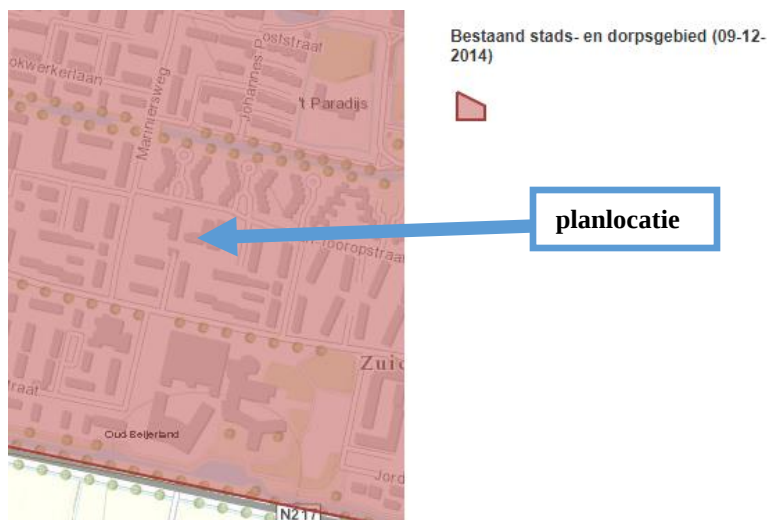
3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Sindsdien zijn deze documenten enige malen geactualiseerd, in 2018 vindt een verdere actualisering plaats. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. De woningen worden gerealiseerd binnen BSD-gebied.



Figuur 3.1: deel kaart Bestaand stads- en dorpsgebied

Voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijk wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

In 2009 is, op initiatief van de voorloper van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard) het Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard opgesteld. De gemeenteraden van de toenmalige 5 Hoeksche Waardse gemeenten hebben daarna ingestemd met dit

Ruimtelijk Plan. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduiding bestaand bebouwd gebied. Het bouwplan kan in overeenstemming met het Ruimtelijk Plan worden gerealiseerd.



Figuur 3.2 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

Regionale woonvisie Hoeksche Waard (26-09-2017)

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie op te stellen. De vijf gemeenten in de Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een nieuwe woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma opgesteld. De visie kwam op interactieve wijze tot stand met bijdragen van diverse partijen die vervolgens bij elkaar kwamen tijdens een woonconferentie in maart. De nieuwe visie speelt in op veranderingen in de woningmarkt en kansen die er liggen om toekomstige krimp tegen te gaan.

Het plan is opgenomen in het regionaal afgestemde en door de provincie aanvaarde regionale woningbouwprogramma. Het bouwplan voldoet aan de regionale woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie ‘OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht’

De structuurvisie ‘OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht’ is een integrale visie, die op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Oud-Beijerland is vastgesteld. De structuurvisie biedt een visie op Oud-Beijerland tot 2025. Daarbij wordt vanuit vijf verschillende beleidsvelden (wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit) gekeken naar de huidige situatie en de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Deze zijn integraal afgewogen en vormen de basis voor keuzes in de toekomst.

Het doel van de structuurvisie is om uit te nodigen, te verleiden en (waar mogelijk) te faciliteren. Dit doet de gemeente volgens de filosofie van uitnodigings-planologie. Derhalve worden in de structuurvisie slechts kaders geboden en is op hoofdlijnen aangegeven welke veranderingen de gemeente voor ogen heeft.

Daarbij wordt ruimte geboden voor initiatieven vanuit de markt, welke getoetst worden aan de kaders en randvoorwaarden die in de structuurvisie geboden worden. Om deze kaders te stellen heeft de gemeente zich bij ieder beleidsthema de volgende vragen gesteld:

1. Wat moet de gemeente minimaal doen om de visie te behalen? (basisinspanning)
2. Waar wil de gemeente zich extra voor inspannen? (ambities)
3. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente meewerken? (kansen)
4. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente niet meewerken? (voorkomen)

In de structuurvisie komen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit aan bod. Dit resulteert in een omvangrijke visie, die zich kenmerkt door een aantal speerpunten. Deze speerpunten lopen als een rode draad door de visie.

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

Met betrekking tot de zorgbehoefte geeft de visie aan dat de vergrijzing toeneemt. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Daarnaast richt het rijksbeleid zich op extramuralisering. Dit betekent dat een grote groep mensen die nu intramuraal (verpleeghuis) woont, zelfstandig moet gaan wonen. Deze trends veroorzaken een toenemende druk op de woningmarkt van toegankelijke en aanpasbare woningen. Op dit moment worden kostbare woningaanpassingen achteraf gedaan en komen voor rekening van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De gemeente wil inspelen in op deze trends door het vernieuwen van onze drie woonzorglocaties. Ook is er aandacht voor toegankelijk bouwen.

Onderhavig plan sluit aan bij de wens om een aantrekkelijke woongemeente te zijn met woningen die aansluiten bij de vraag van inwoners. De woningen worden gebouwd volgens de regels van woonkeur, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland

Het Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland geeft de visie en strategie voor verkeer en vervoer in het algemeen en voor de afzonderlijke vervoerswijzen. De Integrale Visie Dorpsontwikkeling bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van het verkeersstructuurplan. In deze visie wordt gesteld, dat de kern Oud-Beijerland een centrumfunctie voor de regio vormt, waarbij de regionale ontsluiting van de gemeente plaatsvindt via de N217 en de A29.

Welstandsnota Oud-Beijerland

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Het welstandsbeleid van de voormalige gemeente Oud-Beijerland is neergelegd in de Welstandsnota. In deze nota zijn criteria opgenomen voor de welstandsbeoordeling voor aanvragen om omgevingsvergunningen.

In de nota zijn verschillende welstandsgebieden opgenomen die ieder een eigen verschijningsvorm en daarom eigen gebiedscriteria hebben.

Op 4 maart 2014 heeft de voormalige gemeente Oud-Beijerland de herziening van de Welstandsnota 'Welstandsnota gemeente Oud-Beijerland' vastgesteld. Deze is in februari 2015 partieel herzien met betrekking tot reclame uitingen. De doelstelling is een versoepeling en vereenvoudiging van het welstandsbeleid door welstandsvrije objecten aan te wijzen en de regels voor overige bouwwerken te versoepelen. Verder zijn recente wetswijzigingen in de nota verwerkt zodat deze weer up-to-date is. Tenslotte is de welstandsnota in twee delen gesplitst om deze toegankelijker te maken.

Het plangebied ligt in welstandsgebied 'Thematische woonwijken' en in welstandsniveau 'regulaire welstandgebieden'. Het belangrijkste doel van dit beleid is het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit met behoud van het oorspronkelijke tijdsbeeld.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan kent derhalve geen strijdigheid met het beleid.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1. Bodem

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Daarom is er verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 30 april 2018, nr. 17-2330-R01JV). De conclusies van dit onderzoek is:

'De tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verhoogde gehalten aan OCB in de grond zijn te relateren aan het voormalige gebruik van de locatie als boomgaard in de jaren '40 – '60. De licht verhoogde gehalten aan zware metalen worden beschouwd als gebiedseigen achtergrondwaarden. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties. Op basis van de resultaten is een deel van de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt op dit moment nog niet geschikt voor de toekomstige bestemming, vanwege de aanwezige matige tot sterke verontreiniging met OCB. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat er op het westelijke terreindeel rondom de boringen 129 en 130 meer dan 25 m3 grond sterk verontreinigd is met OCB en dat er om die reden sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming. Gezien de geplande herontwikkeling, zal de bodem op in ieder geval een deel van de locatie geschikt gemaakt moeten worden voor het toekomstige gebruik 'Wonen'. Bij het geschikt maken van de locatie kan eventueel aangesloten worden bij de geplande inrichting van het plangebied ('werk met werk maken'). Om die reden wordt geadviseerd om een saneringsplan op te stellen, waarin de wijze van saneren in relatie tot de geplande herinrichting wordt beschreven en waarin het na te streven saneringsdoel (de terugsaneerwaarde) wordt aangegeven.'

Voor het nog niet geschikte deel van het plangebied wordt aansluitend een saneringsplan opgesteld. In dat saneringsplan worden de vereiste saneringsmaatregelen beschreven. Na uitvoering van de sanering is de grond geschikt voor een gebruik voor woondoeleinden.

4.2 Geluid

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

Industrielawaai/spoorweglawaai

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

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde/maximale ontheffingswaarde

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg 48 dB. In afwijking hierop kan op grond van de artikelen 83 tot en met 85 een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied de 53 dB niet te boven mag gaan en voor woningen in stedelijk gebied de 63 dB niet te boven mag gaan. In onderhavige situatie is de ontwikkellocatie gelegen in stedelijk gebied en is uitgegaan van een ontheffingswaarde van maximaal 63 dB.

Uitkomsten onderzoek

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch adviesbureau, 13 april 2018, projectnummer VL.1816.R01) blijkt het volgende.

Het nieuwbouwplan ligt binnen de geluidzones van de Rembrandtstraat en de Mariniersweg. Voor de Jan Tooropstraat, de De Lairessestraat en de Breughelstraat, drie wegen in de directe omgeving van het plangebied geldt vanaf eind 2018 een 30 km/u regime. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te beschouwen als de geluidbelasting vanwege deze wegen relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggende situatie is zekerheidshalve de geluidbelasting vanwege deze drie wegen berekend en in de beoordeling meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de Rembrandtstraat lager is dan 48 dB. De geluidbelasting van de Mariniersweg is op de twee woningblokken die het dichtst bij die weg komen, hoger dan 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting is 58 dB op de voorgevels van de woningen die aan de Mariniersweg worden gesitueerd. Op het 2^e blok woningen bedraagt de maximale geluidbelasting 50 dB.

Om deze reden is in het akoestisch onderzoek nader onderzoek gedaan naar aanvullende maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Mariniersweg te reduceren, dit om te kunnen bepalen of een aanvraag hogere grenswaarde mogelijk is.

Omdat alle onderzochte maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Mariniersweg te reduceren op problemen stuiten van doelmatige, verkeers- en vervoerskundige of stedenbouwkundige aard, is geadviseerd om een hogere grenswaarde van 58 dB vast te stellen. Dit betreft derhalve de geluidbelasting vanwege de Mariniersweg.

In het rapport is beschreven dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid. Voor het vaststellen van een hogere waarde mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Mariniersweg op de nieuwbouwwoningen 58 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde overal voldaan. Om die reden kan voor de woningen van het nieuwbouwplan een hogere waarde worden aangevraagd van 58 dB vanwege de Mariniersweg.

Indien per woonblok een hogere waarde moet worden vastgesteld, bedraagt deze 58 dB voor het dichtst bij de Mariniersweg aanwezige woningblok en 50 dB voor het woningblok dat daarachter komt. Voor de overige woningen hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning van de woningen moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijk vastgestelde maximum binnengeluidswaarden.

Conclusie

De woningen zijn uit oogpunt van geluid realiseerbaar, met dien verstande dat de hiervoor beschreven hogere grenswaarde verleend moet worden.

4.3 Luchtkwaliteit

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.

In artikel 5.16 Wm is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.

- d. 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 24 woningen. Uitgaande van een verkeersgeneratie per woning van 6 verkeersbewegingen per etmaal gaat het hier om 144 vervoersbewegingen per etmaal.

De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		144
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende 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 directe omgeving van het perceel Jan Tooropstraat 2-4 komen geen milieubelastende functies/inrichtingen voor die invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de bewoners.

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering realiseerbaar.

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 planlocatie. Voor zover van toepassing dienen de risicocontour 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 de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. 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.

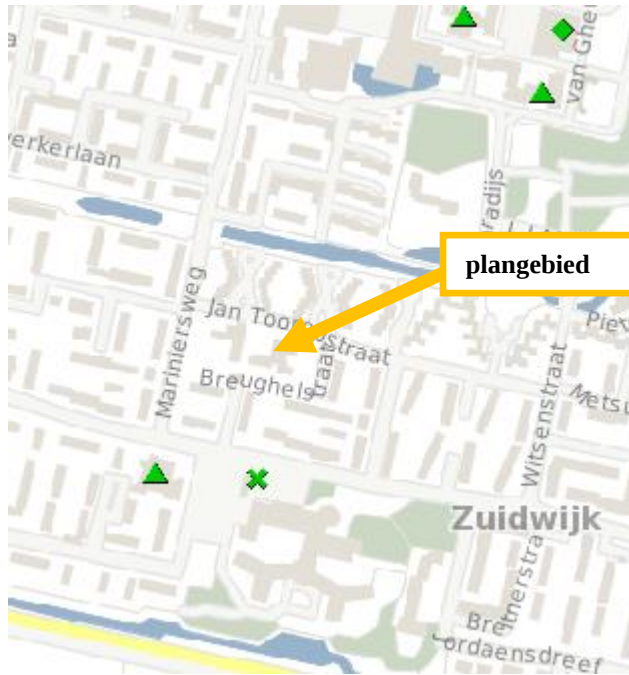
Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus 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.

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn.

De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



figuur 4.5: Risicokaart Provincie Zuid Holland.

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

4.6 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe waterschap 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.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, eist het waterschap Hollandse Delta toe dat er ter compensatie er extra waterberging wordt gerealiseerd. Kleine plannen hebben echter slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied is daarom geen watercompensatie vereist.

Om te bepalen of er in dit geval sprake is van een toe- of afname van verharding is de volgende berekening gemaakt. Het totale gebied heeft een oppervlakte van 6.329 m².

Bestaand		
School bebouwd oppervlak	785	
school bijgebouwen	18,2	
KDV 1 gebouw	485	
KDV 1 bijgebouwen	22	
KDV 2 gebouw	213	
School schoolplein	1153	
KDV schoolplein	432	
KDV 2 schoolplein	310	
	wordt iom bewoners heringericht aanname verhard blijft ongewijzigd.	
Openbaar gebied zuidkant		
Openbaar gebied Breughelstraat	1192	
Totaal	4610,2	m2 verhard



Nieuw		
bouwblokken	1648	
Verharding tuinen 50% verhard	976	
Parkeren midden	443	
voetpad middengebiet	176	
spelen middengebiet 50% verhard	106,5	
trottoir breughel	181	
parkeren breughel	589	
speelplaats breughel 100% verhard	138	
totaal	4257,5	m2 verhard
Toename	-352,7	m2 verhard



In de bestaande situatie is er derhalve sprake van een omvang aan verharding van 4.610 m². In de nieuwe situatie van 4.258 m². Er is derhalve sprake van een afname van verharding van 352,7 m². Er behoeven om die reden geen watercompenserende maatregelen te worden getroffen.

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. De woning wordt voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Veilig inrichten

De te realiseren woningen liggen niet in een waterkering danwel op gronden met een functie voor waterstaatsdoeleinden.

Conclusie

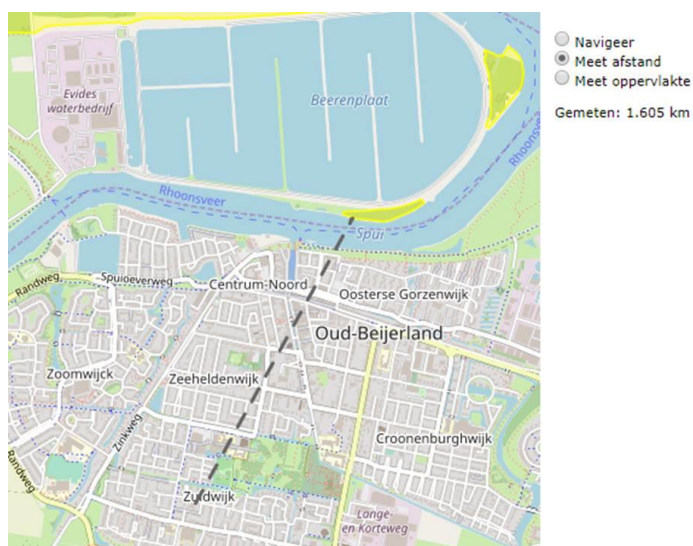
Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden in het gebied aanwezig.

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. 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 (Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna, Blom ecologie, 21 maart 2018, kenmerk BE/2018/088/r) blijkt dat de werkzaamheden en toekomstige situatie niet leiden tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde herziening van de bestemming.

Aanvullend moet nog worden vastgesteld of de stikstofuitstoot van het project de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben (gecombineerd met de uitstoot van andere projecten op dit NATURA 2000 gebied). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is dat van de Oude Maas. De afstand tot het deel van de Oude Maas dat is aangewezen tot Natura 2000 gebied is circa 1,6 km.



Figuur 4.6: afstand plangebied tot Natura2000 gebied

Het beheerplan Oude Maas Natura 2000 gebied vermeldt ten aanzien van het aspect stikstof het volgende:

4.1 Stikstofdepositie en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Stikstofemissies van menselijke activiteiten als verkeer, industrie en grootschalige landbouw, leiden landelijk tot deposities van stikstof op onder andere de natuurgebieden. In het kader van de PAS is voor alle Natura 2000-gebieden in Nederland nagegaan of de omvang van de depositie het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen (voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden voor soorten) in gevaar kan brengen. Hiervoor is vooral gekeken in hoeverre, voor die habitattypen of leefgebieden, sprake is van een overschrijding van de zgn. Kritische Depositie Waarde (de KDW). Op basis van deze KDW kan per habitatype, of leefgebied, worden bepaald wanneer significante gevolgen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Waarmee dus het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen in het geding kan zijn. Deze significante gevolgen kunnen niet van tevoren worden uitgesloten als de achtergronddepositie boven het niveau van de KDW ligt voor het betreffende habitatype of leefgebied. Hieronder zijn de, voor het Hollands Diep relevante, habitattypen en leefgebieden opgenomen. En ook de, voor de habitattypen, relevante KDW's (tabel 4.1 en 4.2).

Habitattypen	KDW (mol/ha/jr)	Stikstofgevoelig?
H3270 Slikkige rivieroever	>2.400	Nee
H6430B Ruigten en zomen (harig wilgen-roosje)	>2.400	Nee
H91E0A Vochtige alluviale bossen (zacht-houtoibossen)	2429	Nee

Tabel 4.1. Aanwezigheid eventueel stikstofgevoelige habitattypen en hun Kritische Depositie Waarde.

Naar de huidige inzichten (programma aanpak stikstof december 2015) zijn er voor het gebied de Oude Maas geen instandhoudingsdoelstellingen voor stikstofgevoelige habitattypen of soorten met een stikstofgevoelig leefgebied. Hierdoor is opname van de Oude Maas in de PAS niet voorzien. Indien gedurende de looptijd van het

Hieruit blijkt, dat in dit Natura2000 gebied geen stikstofgevoelige habitattypen of soorten met een stikstofgevoelig leefgebied voorkomen.

Het gaat hier om een project van beperkte omvang. Er gaan twee scholen /maatschappelijke functies weg, er komen woningen voor in de plaats. In beginsel mag de vermindering van stikstofdepositie (verdwijnen huidige functies) in mindering worden gebracht op de toename van de stikstofdepositie als gevolg van de woningbouw. Mede gezien de afstand tot een Natura 2000 gebied en het niet-stikstof gevoelig zijn van dit gebied, is het aannemelijk dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor het woningbouwproject.

Andere Natura 2000 gebieden liggen op ruim 7 km (Oudeland Strijen en Haringvliet), waardoor die ook niet relevant zijn voor het vraagstuk stikstofdepositie.

Er wordt aansluitend geconcludeerd, dat het saneren van de 2 voormalige schoolgebouwen en de realisatie van 24 rijtjeswoningen aan de Jan Tooropstraat te Oud-Beijerland uit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied zal worden ontsloten op de Jan Tooropstraat.

Parkeren.

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 kerncijfers uit de CROW-publicatie 317 over voor het bepalen van de parkeerbehoefte die uit diverse daarin onderscheiden functies oproept. Deze publicatie en met name de daarin aangegeven kerncijfers maakt daarmee onderdeel uit van de Nota parkeernormen. Met betrekking tot het de geldende parkeernormen kan het plangebied worden ingedeeld als rest bebouwde kom.

Bij het hanteren van de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde tussen de minimum en maximum parkeerbehoefte binnen de indeling 'Rest bebouwde kom'.

P arkeerkerncijfers huurhuis, sociale huur									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	
sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Voor de 24 woningen zijn derhalve $(1,2 + 2,0 : 2 = 1,6 \times 24 = 38,4$ afgerond 39 parkeerplaatsen nodig. In het plangebied zijn 49 parkeerplaatsen beschikbaar voor de woningen. Deze zullen deels ook worden gebruikt door bewoners van de bestaande woningen, maar overall zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de woningen in het plangebied.



Figuur 4.6: parkeren

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. 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 Parapluplan Archeologie en Parkeren vermeldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is nodig bij plangebieden groter dan 500 m². Om die reden is archeologisch onderzoek ingesteld. Uit de uitkomst van dat onderzoek (Transect, 6 april 2018, nr. 1666) blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de sloop van de schoolgebouwen en de realisatie van de nieuwe woningen geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de gemeente dienen te worden gemeld.

Het plangebied bevat geen cultuurhistorische elementen. Conclusie is derhalve dat het plan uit oogpunt van cultuurhistorie uitvoerbaar is.

4.10 Kabels en leidingen.

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

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 een herontwikkeling van een scholenlocatie tot een woningbouwplan met 24 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. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen 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 maatschappelijke doeleinden.
- 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. Het gebied is archeologisch gezien niet waardevol, er wordt verwezen naar paragraaf 4.9 en het daar behandelde archeologisch onderzoek.
- 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 5 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal de raad 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 nieuwe 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 'Groen', 'Wonen', 'Verkeer' en 'Bedrijf – Nutsvoorziening' van toepassing.

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. Economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan omvat de bouw van 24 woningen aan de Jan Tooropstraat 2-4. Het perceel wordt eigendom van 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 financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen.

7.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overleginstanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen die aanleiding gaven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met bewoners uit de directe omgeving is enkele malen overleg gevoerd over de voorgenomen plannen. Dit heeft op onderdelen geleid tot het aanpassen van het plan. Ten aanzien van de situering van groen en speelvoorzieningen wordt overigens nog nader overleg gevoerd met de omwonenden.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 8 juni t/m 19 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.