

Toelichting Bestemmingsplan Oranjehof Puttershoek Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO.1963.PTHOranjehof.VG01
20 april 2021

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Plan	8
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Verkeer/parkeren	15
4.3 Flora en fauna	16
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	17
4.5 Waterhuishouding	19
4.6 Milieuzonering	20
4.7 Geluid	21
4.8 Bodem	22
4.9 Geur	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	24
4.12 Kabels en leidingen	27
4.13 Vormvrije mer	27
5. Juridische toelichting	29
5.1 Juridische planopzet	29
5.2 Bestemmingswijzer	29
5.3 Plantoetsing en handhaving	29
6. Uitvoering	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Planschade	30
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	31

Bijlagen:

Verkennd bodemonderzoek (Inventerra, 18 mei 2018, nr. 18-2167-RO1JV)

Quick scan Flora&Fauna (Blom, augustus 2019)

Archeologisch onderzoek (Transect, 25 november 2019, nr. 19090089)

Akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 27 november 2019, nr. VL.1954.R01)

QRA hagedruk aardgastransportleiding (Adromi, 19 november 2019, nr. M201958/1901b)

Verantwoording groepsrisico (Adromi, 16 december 2019, nr. bb/M201958/1902d)

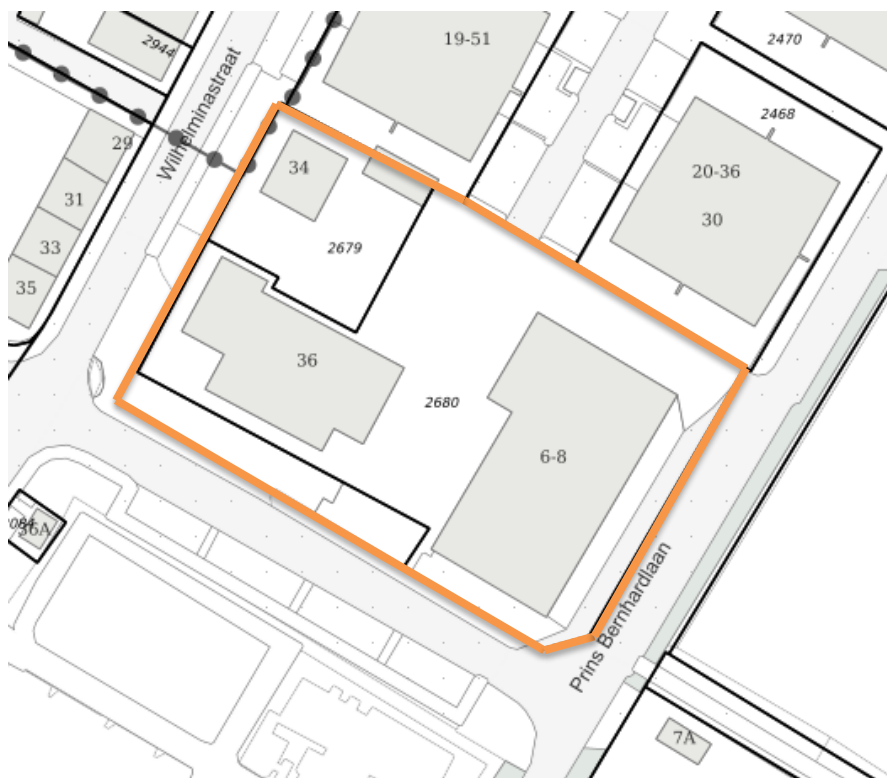
Mitigerende maatregelen veiligheid (Adromi, 3 juli 2020, nr. M201958/2002b)

Notities stikstof bouw- en gebruiksfase met AERIUS-berekening (Adromi, 11 november 2019/9 maart 2020, M201954/1/1901 en 1902)

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft de percelen Prins Bernhardlaan 6-8, Wilhelminastraat 34 en Wilhelminastraat 36 te Puttershoek. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Puttershoek. Op het perceel is op dit moment bedrijfsbebouwing en een burgerwoning aanwezig.



Figuur 1.1: tekening met plangebied.



Figuur 1.2: foto bedrijfsbebouwing Prins Bernhardlaan 6-8

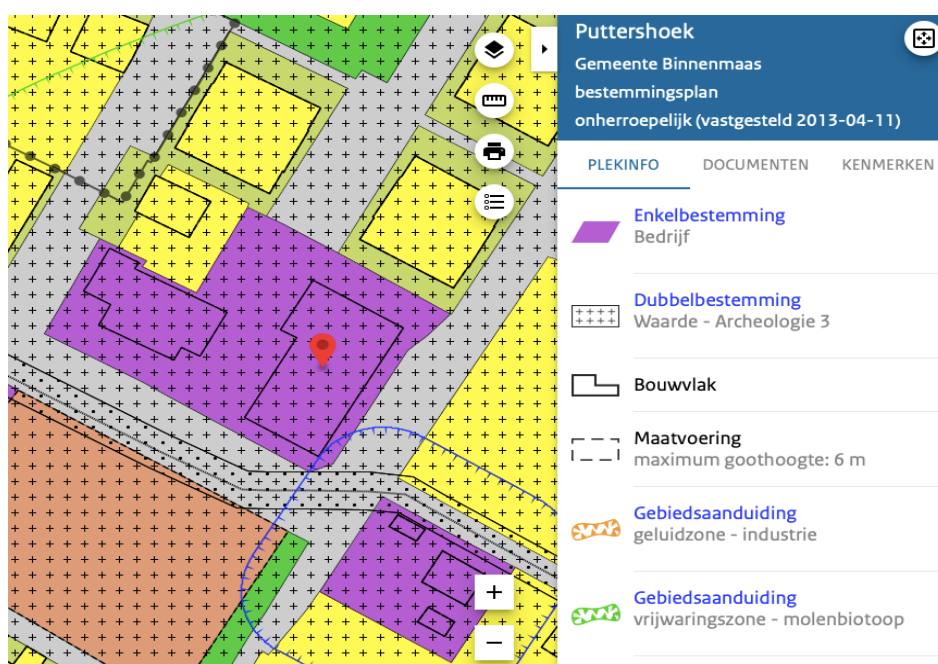


Figuur 1.3 foto bedrijfsbebouwing Wilhelminastraat 36



Figuur 1.4 foto woning Wilhelminastraat 34.

Het plangebied is met de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Bedrijf’ opgenomen in het bestemmingsplan ‘Puttershoek’.

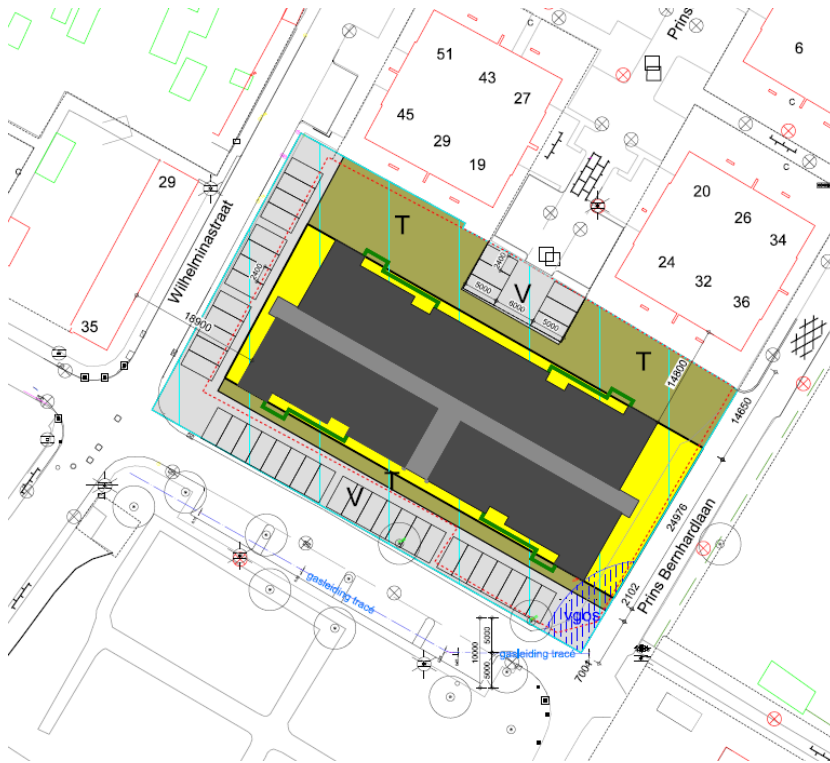


Figuur 1.5: deel verbeelding bestemmingsplan Puttershoek

1.2 Aanleiding en doelstelling

De percelen Prins Bernhardlaan 6-8, Wilhelminastraat 34 en Wilhelminastraat 36 te Puttershoek hebben een totale oppervlakte van ruim 2600 m².

Vanwege de behoefte aan de realisering van woonappartementen in het centrum van Puttershoek heeft initiatiefnemer het plan opgevat om op het perceel een woongebouw met 38 appartementen te realiseren, genaamd Oranjehof. Hierna is een situering van het voorgenen woongebouw weergegeven.



Figuur 1.6: impressie toekomstige situatie

Het bestemmingsplan 'Puttershoek' staat het realiseren van dit plan niet toe. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan 'Oranjehof' gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Oranjehof Puttershoek' maakt het mogelijk om in totaal een appartementencomplex met 38 woningen te bouwen op de percelen Prins Bernhardstraat 6-8, Wilhelminastraat 34 en Wilhelminastraat 36. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het plangebied en het bouwplan beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Puttershoek ligt aan de oostkant van de Hoeksche Waard, aan de oever van de Oude Maas achter een hoge dijk. Het dorp is als knooppuntnederzetting ontstaan bij de schutsluis in de Boezemvliet. Het plangebied ligt nabij deze Boezemvliet, aan de rand van het centrum van Puttershoek.

2.3 Huidige situatie

Op het perceel is bebouwing aanwezig. Dit betreft een woning alsmede bedrijfsbebouwing.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Puttershoek, sectie c nummers 2679 en 2680 en heeft een totale oppervlakte van 2610 m².



Figuur 2.2: kadastrale tekening plangebied

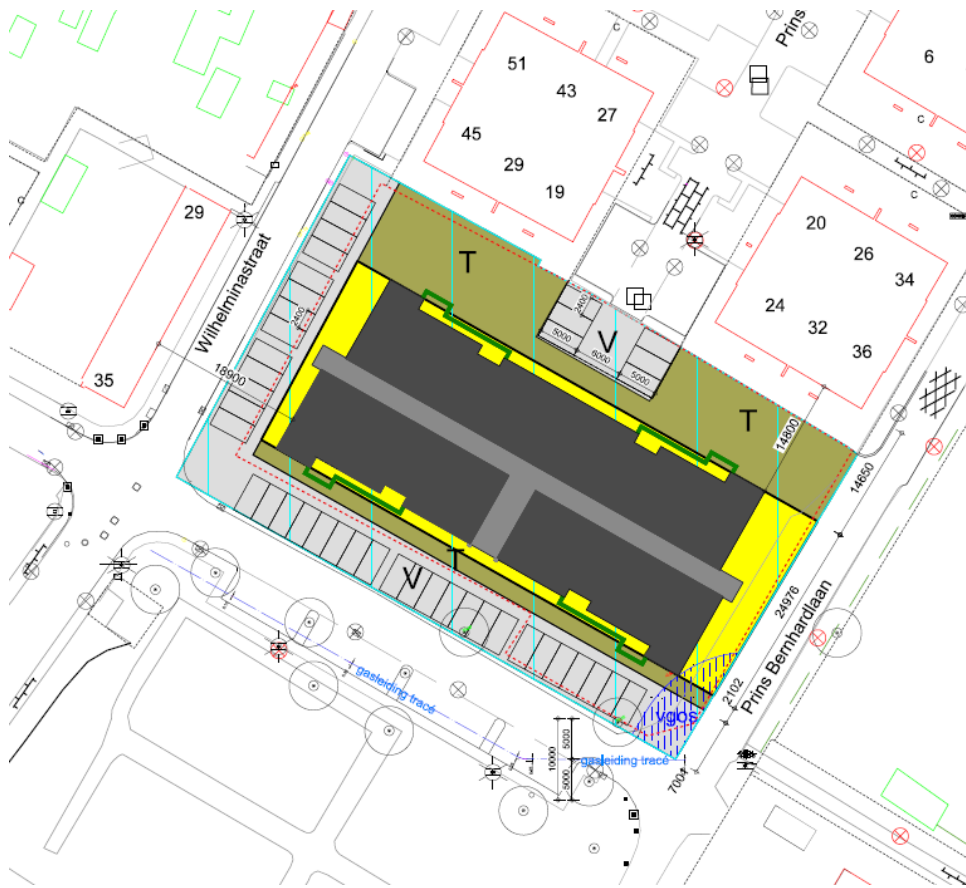
2.4 Plan

In het nieuwe plan komt er een appartementencomplex met 38 appartementen. De bestaande bebouwing wordt afgebroken. De appartementen betreffen huurwoningen.

De stedenbouwkundige opzet van het woningontwerp wordt vooral bepaald door de bestaande opzet van de bebouwing in de Wilhelminastraat. De rooilijn in de Prins Bernhardlaan wordt aangehouden en daardoor wordt de afstand tot de rooilijn in de Wilhelminastraat groter. Het parkeren zal worden aangekleed met groen.



Figuren 2.3 en 2.4 impressies woningbouwplan



Figuur 2.5: tekening met ligging complex en parkeerplekken.

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

3.2.1 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 tot het realiseren van woningen in een bestaande woonkern passen binnen het streven om een leefbare woonomgeving te waarborgen. De conclusie is dat het plan niet in strijd is met de SVIR.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. 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. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 37 woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

Het bouwplan voor de 38 woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Hoeksche Waard. In dat programma zijn die bouwplannen opgenomen, die bijdragen aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

Naar aanleiding van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van Compaenen, heeft de gemeente de voorkeur om op deze locatie zowel gereguleerde als geliberaliseerde woningbouw te realiseren. Alle woningen worden bij eerste verhuring aangeboden voor een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. Een deel van de woningen wordt toegewezen aan huurders die in principe in aanmerking komen voor geliberaliseerde woningen door gebruik te maken van de beleidsruimte binnen de kaders van de “staatsteunregeling” zodat deze doelgroep alsnog in een sociale huurwoning zonder huurtoeslag gehuisvest kan worden.

Naast het feit dat er behoefte bestaat aan deze woningen, is de ligging van de bouwlocatie in het centrum van Puttershoek ook goed. Het bouwplan versterkt het centrum van Puttershoek.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het perceel Oranjehof ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

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

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

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

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

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

Hoeksche Werken

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

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

Het woongebouw Oranjehof wordt gasloos en zal zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen. HW Wonen onderzoekt de mogelijkheid om de woning nog duurzamer te maken.

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

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

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

Hoeksche Waarden

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

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

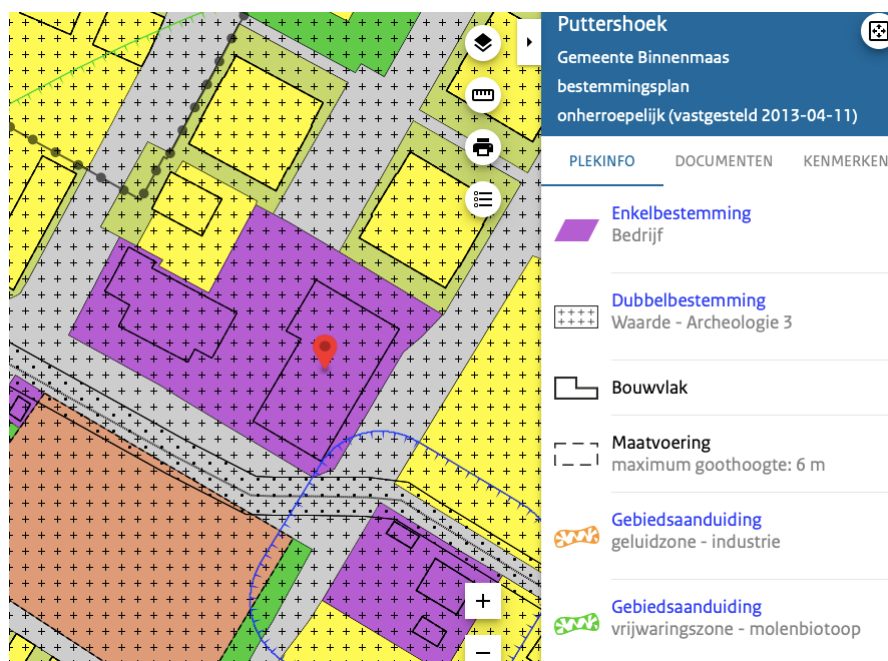
Het plan tot de bouw van de 38 woningen draagt bij aan de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen. Daarnaast verbetert de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

In het kader van de wens om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren, is er op 11 september 2019 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn er diverse suggesties gedaan en wensen geuit over het bouwplan, waar daar waar mogelijk bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan ‘Puttershoek’

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan ‘Puttershoek’.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Puttershoek’.

Op het perceel liggen de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘bedrijf’. Er zijn drie bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de bouw van één woning en twee bedrijfsgebouwen is toegestaan. In het ene bouwvlak staat de bestaande woning Wilhelminastraat 36, in de andere bouwvlakken staat bedrijfsbebouwing.

Voor het perceel geldt daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Tevens zijn er enkele gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten ‘vrijwaringszone – molenbiotop’ en ‘veiligheidszone – gasontvangstation’.

De gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ is bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Puttershoek’ op 8 november 2018 vervallen.

3.4.3 Beoordeling gemeente

De gemeente Hoeksche Waard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van de woningen in plan Oranjehof.

Het bouwplan past in het woningbouwprogramma van de gemeente. Het bouwplan past in de omgeving en sluit aan bij de gestapelde woningen die ten noorden van het plangebied aanwezig zijn.

Voorwaarde is daarnaast, dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen.

Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting/parkeren

In de wegenstructuur komt geen verandering. De Wilhelminastraat, Oranjelaan Oostzijde en Prins Bernhardlaan omsluiten het plangebied.

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt het volgende. De meest recente parkeernormering van het CROW is de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381’. Hieronder de voor dit bestemmingsplan relevante parkeernormen. Uitgaande van de classificatie ‘weinig stedelijk’ en ‘schil centrum’ zijn er tussen de 0,8 en 1,6 parkeerplaatsen per woning nodig, bij Oranjehof derhalve tussen de 30,4 en 60,8 parkeerplaatsen, gemiddeld 45,6 parkeerplaatsen.

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)									
	Parkeercijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
Matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Figuur 4.1 deel CROW publicatie 381

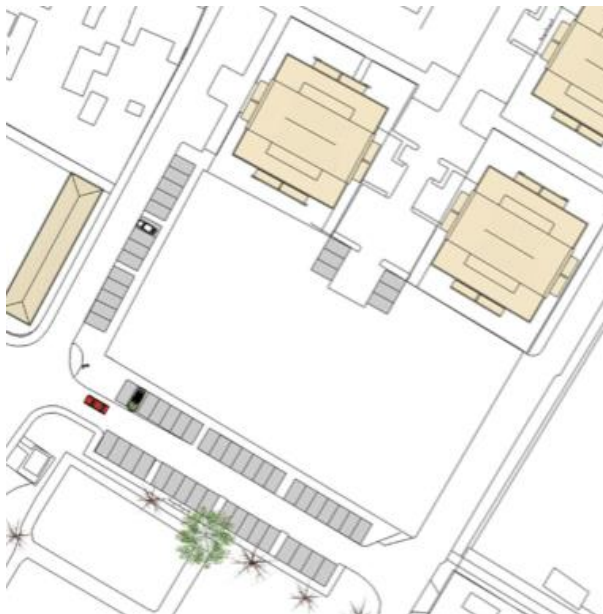
In relatie tot het plan Oranjehof zullen er minimaal 46 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hiervan zijn 18 plaatsen reeds aanwezig langs het kerkhof aan de Prins Bernhardlaan. De overige plaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Er komen derhalve voldoende parkeerplaatsen bij het bouwplan Oranjehof.

In de genoemde CROW publicatie 381 zijn ook normen opgenomen ten aanzien van de verkeersgeneratie van functies, zoals wonen. Ten aanzien van huurappartementen geldt een aanname van de verkeersgeneratie per etmaal van tussen de 3,7 en 4,5 voertuigen. Derhalve in totaal voor het project Oranjehof tussen de 141 en 171 voertuigen. In de bestaande situatie genereerden de ter plaatse gevestigde bedrijven en de vrijstaande woning ook vervoersbewegingen. Het ging daarbij volgens dezelfde normen uit CROW publicatie 381 om tussen de 77 en 93 voertuigen. Er is weliswaar sprake van een toename van het aantal voertuigen, doch deze is beperkt tot tussen de 64 en 78 voertuigen. De aanwezige wegen zijn voldoende gedimensioneerd om deze toename te verwerken.

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,8	2,6	2,8	3,6	3,7	4,5	
Sterk stedelijk	1,8	2,6	2,8	3,6	3,2	4,0	3,7	4,5	
Matig stedelijk	2,8	3,6	3,0	3,8	3,2	4,0	3,7	4,5	
Weinig stedelijk	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	
Niet stedelijk	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	

Figuur 4.2 deel CROW publicatie 381



Figuur 4.2 situering parkeerplaatsen

4.3. 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 waar de gronden onderdeel van vormen heeft geen speciale status op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (aangewezen deel van de Oude Maas) ligt op ruim 2,4 km van het plangebied.



Figuur 4.2 tekening met afstand tot Natura 2000 gebied Oude Maas

Er is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (Blom, augustus 2019). Uit de quickscan bleek dat er mogelijk verstoring kon plaatsvinden op een aantal beschermde soorten. Uit het vervolgens uitgevoerde nader onderzoek blijkt dat er geen beschermde flora en fauna verstoord worden door het bouwplan.

Stikstof

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

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

Er is in dit kader een AERIUS-berekening uitgevoerd (Adromi, 19 november 2019, nrs. M201954/1/1901 en 1902, geupdate 9 maart 2020). Uit de uitkomst blijkt, dat het project een bijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar heeft in stikstofgevoelig Natura2000 gebied, waardoor er geen toename zal zijn van stikstofdepositie.

Uit oogpunt van het aspect ‘natuur’ is het plan uitvoerbaar.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd en in nationale wetgeving opgenomen (Erfgoedwet).

De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Er is in dit kader archeologisch onderzoek ingesteld (Transect, 25 november 2019, nr. 19090089).

Uit het onderzoeksrapport blijkt, dat op basis van het onderzoek geen archeologische resten in het plangebied worden verwacht. In het rapport wordt geadviseerd om geen archeologische dubbelbestemming op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Mochten er tijdens toekomstige werkzaamheden onverhoopt toch zaken worden aangetroffen, dan is er een wettelijke plicht om dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Hoeksche Waard (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is niet aangewezen als rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument.

Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen een molenbiotoop. En wel die van korenmolen de Lelie. 'De Lelie' staat aan de Molendijk te Puttershoek.



In het bestemmingsplan 'Puttershoek' is dit als volgt geregeld:

46.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop

46.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

46.6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de in artikel 46.6.1 bedoelde bestemmingen mogen:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het nieuw op te richten bouwwerk en de molen.

De afstand van het appartementencomplex tot de molen is circa 300 meter. Uit lid b blijkt dat de hoogte moet worden berekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen de woning en de molen.

De onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op circa + 3,12 NAP. Het perceel Oranjehof ligt op circa – 1,16 NAP. Het verschil tussen het maaiveld aan de Oranjehof en de onderkant van de verticale wiek is derhalve 4,28 m (- 1,16 NAP t.o.v. + 3,12 NAP).

Ter hoogte van de dichtstbijzijnde woning mag een bouwhoogte worden gehanteerd van 4,28 m + (300:30) 10 m, derhalve maximaal 14,28 m.

In het bestemmingsplan is 14 meter opgenomen als maximale bouwhoogte voor de woningen. Gezien hetgeen hiervoor is opgemerkt, kan worden geconstateerd dat de vrije windvang van windmolen ‘de Lelie’ niet nadelig wordt beïnvloed door de bouw van Oranjehof.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan ‘Oranjehof Puttershoek’ is de molenbiotoop-regeling ook weer opgenomen.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.5 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2016-2021

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

Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen.

Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

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

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur.

Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.000 m², waarvan er in de huidige situatie circa 2.300 m² is verhard met bebouwing en terreinverharding en derhalve circa 700 m² onverhard (tuin bij woning Wilhelminastraat 34, kleine delen bedrijfspercelen). In de nieuwe situatie is er maximaal 2.100 m² verhard met bebouwing, terreinverharding, parkeerplaatsen) en derhalve circa 900 m² onverhard. Er is sprake van een afname van de verharding binnen het plangebied.

De woningen worden niet binnen de beschermingszone van de boezemwaterkering gebouwd. Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

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 het bestemmingsplan ‘Puttershoek’ is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Op het perceel Prins Bernhardlaan 9 bevindt zich een gasontvangstation. Het ontvangstation valt onder milieucategorie 3.1 en de richtafstand is derhalve 50 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en het ontvangstation is circa 20 m.

Voor dit gasontvangstation zal indertijd een ruimtelijke afweging hebben plaatsgevonden, het station is ook als zodanig bestemd, te weten ‘bedrijf gasontvangstation’. Tevens heeft het de aanduiding risicovolle inrichting. Ondanks dat het station reeds in de huidige situatie niet kan voldoen aan de richtafstand uit de VNG-publicatie (opgemerkt wordt dat de huidige aanwezige woningen op veel kortere afstand liggen dan de genoemde 50 m), heeft de gemeente besloten dat het aanvaardbaar is dat het gasontvangstation hier is gevestigd. Bij de bestemming van het gasontvangstation geldt, zoals vastgelegd op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Puttershoek” een contour waarbinnen geen kwetsbare objecten (woningen) gerealiseerd mogen worden. Het complex komt op ten minste 15 m van de perceelsgrens van het bedrijfsperceel van het gasontvangstation en valt daarmee buiten de in het bestemmingsplan opgenomen risicocontour. De geplande woningbouw voldoet hiermee aan de minimale afstand.

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de veiligheidsaspecten die te maken hebben met het gasontvangstation en de nabij het plangebied aanwezige gasleiding.

Aan de Prins Bernhardlaan 5 bevindt zich de Algemene Begraafplaats. Een begraafplaats valt onder milieucategorie 1 en heeft derhalve een milieuzone van 10 meter. Het beoogde appartementencomplex bevindt zich op voldoende afstand.



Figuur 4.2 ligging plangebied en omliggende bedrijven

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein. De in het verleden aanwezige geluidszone van de suikerfabriek is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Puttershoek' verkleind en ligt niet meer op het plangebied.

Wegverkeerslawaaai

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai (Kraaij akoestisch advies, 27 november 2019, nr. VL.1954.R01). Uit het onderzoek blijkt, dat op alle gevels van de nieuwbouw voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek als bedoend in NEN 5740 uitgevoerd. In het onderzoeksrapport (Inventerra, 17 mei 2018, nr. 18-2167-RO1JV) zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen:

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde verontreinigingen in de grond en in het grondwater. Vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten wordt het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt momenteel niet (geheel) geschikt geacht voor de toekomstige woonbestemming. er is wettelijk gezien aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Doel van dat nader onderzoek is het verder in kaart brengen van de aangetoonde matige en sterke verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten in de grond en in het grondwater. Ongeacht de omvang van de verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten is het door het geplande woongebruik noodzakelijk om (sanerings)maatregelen te nemen met betrekking tot de visueel en analytisch verontreinigde grond en de vermoedelijk nog aanwezige brandstoftanks van het voormalige tankstation.

Nadat de uitkomst van het nader onderzoek bekend is, zal er een saneringsplan worden opgesteld. Na goedkering van dat plan door het bevoegd gezag zal de sanering worden uitgevoerd. De bodem zal dan geschikt zijn om te worden gebruikt voor woondoeleinden.

4.9 Geur

Het aspect geur/stank vormt geen belemmeringen voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 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.

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan voor een appartementencomplex met 38 woningen, terwijl er nu in planologische zin al één woning en een aantal bedrijfsloodsen aanwezig zijn. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe, in paragraaf 4.2 is dit begroot op tussen de 64 en 78 voertuigen. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast.

Aan de hand van de NIBM-tool is berekend of het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De NIBM-tool laat als uitkomst zien dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	78
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.3: NIBM-tool

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2017) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 21,0 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 18,0 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 11,0 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

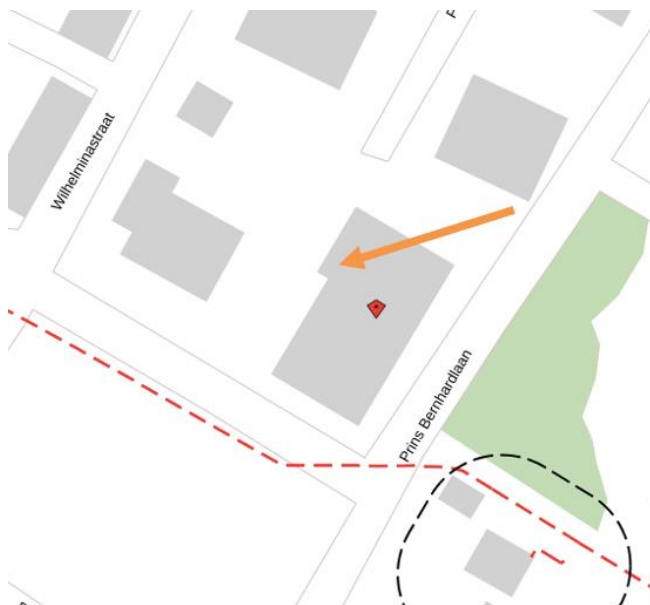
Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens 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.

De gemeente Hoeksche Waard hanteert bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen de Beleidsvisie externe veiligheid (mei 2015). In deze beleidsvisie is opgenomen, dat de gemeente o.a. het volgende uitgangspunt hanteert:

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dienen activiteiten waarbij een toename van het risico valt te verwachten op voorhand te worden uitgesloten’.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich twee objecten in de nabijheid van het plangebied bevinden die relevant zijn voor het aspect ‘externe veiligheid’.



Figuur 4.6: deel risicokaart Nederland

Het betreft het in paragraaf 4.6 reeds beschreven gasontvangstation. Daarnaast ligt direct naast het plangebied een gasleiding van Gasunie Transport Services B.V. aanwezig. Het betreft een leiding met een diameter van 324 mm en een maximale werkdruk van 40 bar.

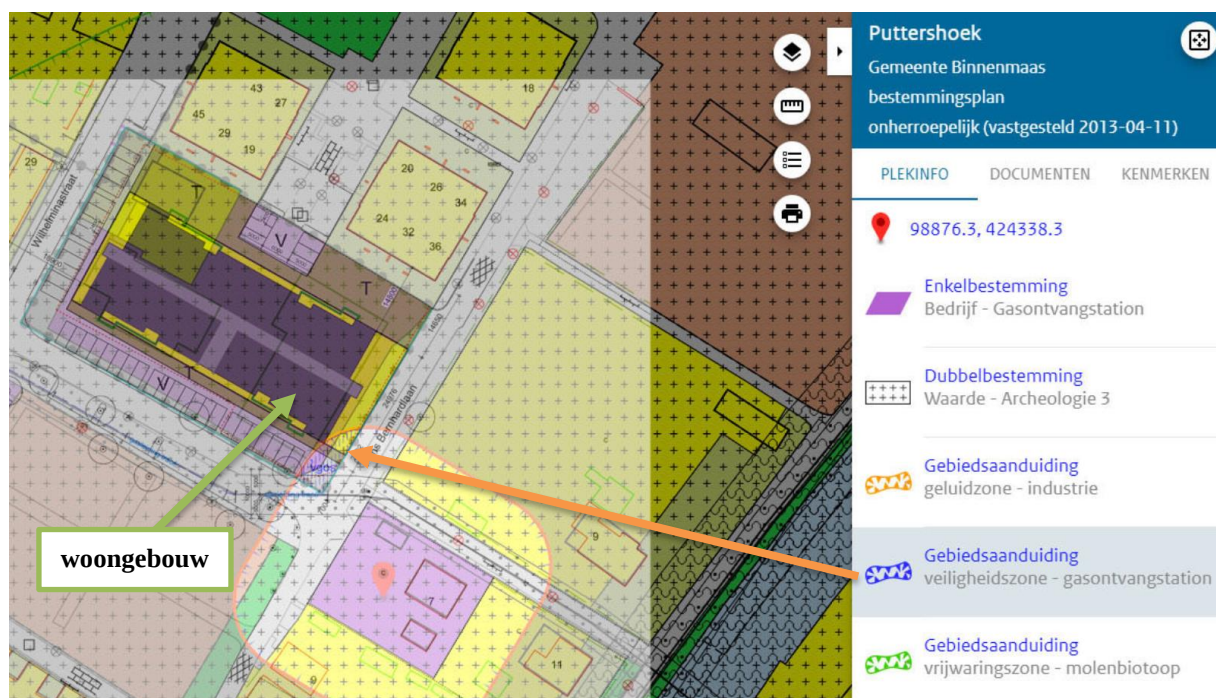
Gasdrukmeet- en regelstation

Uit raadpleging van de risicokaart Nederland blijkt dat er ten zuiden van het plangebied een gasdrukmeet- en regelstation van Gasunie aanwezig is. Het gasdrukmeet- en regelstation heeft een met een PR 10-6-contour gelijk te stellen veiligheidsafstand van 15 meter. In het geldende bestemmingsplan 'Puttershoek' en in het voorliggende bestemmingsplan 'Oranjehof' is een veiligheidscontour opgenomen van 15 m gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijfsperceel van het gasontvangstation.

De risicocontour van dit station strekt zich niet uit tot het nieuwe woongebouw. Daarnaast dienen vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.12, 6e lid) veiligheidsafstanden in acht te worden genomen met betrekking tot de opstelplaats van een gasdrukmeet- en regelstation ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

Voor het betreffende station geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten, gemeten vanaf de perceelsgrens.

In onderhavig plan wordt een woongebouw gerealiseerd. Een woongebouw wordt aangemerkt als een kwetsbaar object. Binnen de veiligheidsafstanden worden derhalve geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan 'Oranjehof' is, conform het thans geldende bestemmingsplan 'Puttershoek', de veiligheidsafstand van 15 meter gemeten vanaf de grens van de bestemming 'Bedrijf – Gasontvangstation'. Een klein deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' valt binnen deze veiligheidszone. Het bouwvlak waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht, valt echter buiten deze veiligheidszone. Hierdoor zullen er geen kwetsbare objecten, zoals woningen, binnen de veiligheidszone kunnen worden gebouwd. Daarmee wordt de veiligheidszone van het gasontvangstation gerespecteerd.



Figuur 4.7: situering bouwplan versus veiligheidszone gasontvangstation

Vanuit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan.

Hogedruk aardgastransportleiding

Er is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor de hogedruk aardgastransportleiding (Adromi, 19 november 2019, nr. M201958/1901b). Uit de resultaten van de risicoberekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico niet groter is dan 10^{-6} per jaar. Eveneens wijzigt het plaatsgebonden risico niet in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het berekende plaatsgebonden risico brengt geen beperking met zich mee met betrekking tot de realisatie van het plan.

Het plangebied ligt overigens wel binnen de 100% letaliteitsgrens. Tevens neemt het groepsrisico in de beoogde situatie met meer dan 10% toe ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor dient het groepsrisico volledig te worden verantwoord conform art. 12 van het Bevb.

Verantwoording groepsrisico

Er is voor de nadere beoordeling van het groepsrisico in verband met de nabij gelegen hogedruk aardgastransportleiding onderzoek ingesteld en een rapportage opgesteld (Adromi, 16 december 2019, nr. bb/M201958/1902d).

In de rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

‘Gelet op het voorgaande zullen bewoners van de Oranjarahof worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico’s. Deze risico’s zullen worden verminderd door het treffen van bouwtechnische maatregelen:

- Mogelijkheid tot sluiten van ramen en deuren en afsluiten van de ventilatie.*
- Meerdere vluchtwegen en uitgangen*
- Afdoende luchtdichtheid/tochtdichtheid*

Tevens zullen de risico’s worden verminderd door het treffen van organisatorische maatregelen:

- Voorlichten van de VvE/bewoners*
- Calamiteitenplan binnen de VvE (geen verplichting)*
- Communicatie tussen en waarschuwen van bewoners*

Tot slot worden er vanuit de exploitant van de buisleiding zowel preventieve maatregelen en monitoring toegepast op de buisleiding. Deze maatregelen dragen bij aan het verminderen van de gevolgen van een eventuele calamiteit.

Op basis van de genoemde maatregelen kan de realisatie van de Oranjarahof aan de Prins Bernhardlaan als planologisch verantwoord worden beoordeeld.’

Het plan voldoet hiermee aan de landelijke normen ten aanzien van externe veiligheid.

Er is echter een knelpunt in relatie met de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid. Zoals hiervoor al is aangegeven, moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgesloten dat er een toename is van het veiligheidsrisico.

Er is om die reden overleg gevoerd tussen initiatiefnemer, Gasunie, gemeente, Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid en Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid. Naar aanleiding daarvan is een onderbouwing gemaakt voor eventueel toe te passen mitigerende effecten (Adromi, 3 juli 2020, nr. M201958/2002b). Daarbij is het effect van het aanbrengen van een waarschuwingsslint in de grond boven de leiding beschouwd.

Als het lint bij onverhoopte graafwerkzaamheden wordt opgemerkt, zal dat aanleiding vormen om de werkzaamheden stil te leggen.

Deze maatregel heeft een positief effect op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter hoogte van het plangebied. De PR-contour komt ter hoogte van het plangebied dicht bij de buisleiding te liggen en de locatie waar het hoogste groepsrisico wordt gevonden is van het plangebied af verplaatst. Ter hoogte van het plangebied is een duidelijke afname van de maximale overschrijdingsfactor te zien. Dit laat onverlet dat er nog wel steeds sprake is van een toename van het groepsrisico. Dit met de aantekening dat het groepsrisico ruim onder de orientatiewaarde blijft en daarmee voldoet aan landelijke veiligheidsnormen.

De conclusie is dat het plan voldoet aan de landelijke veiligheidsnormen. Er is evenwel een afwijking met het gemeentelijk beleid, daar waar geen enkele toename van veiligheidsrisico wordt toegestaan. Deze strikte gemeentelijke normering blijkt in de praktijk te leiden tot een ongewenste belemmering van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Nu het plan Oranjestad voldoet aan landelijke veiligheidsnormen kan de gemeente afwijken van het beleid uit de Beleidsvisie externe veiligheid.

De uitwerking van het bouwplan zal in overleg met de gemeente en de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid geschieden, dit om te komen tot een optimalisatie van het ontwerp van het gebouw. Die noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om de veiligheid van de bewoners te vergroten, zullen daarbij worden doorgevoerd.

Naar aanleiding van een zienswijze van Gasunie zijn de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aangepast op de wijze zoals door Gasunie gevraagd.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn -behoudens de onder 4.11 beschreven gasleiding- planologisch gezien niet relevant.

4.13 Vormvrije M.e.r.

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

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

- De omvang van het project betreft de afbraak van bedrijfsgebouwen en een woning en de bouw van een woongebouw met 38 appartementen.

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen onaanvaardbaar risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

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 bedrijfsmatig en deels wonen.
 - Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
 - Het gebied heeft archeologisch gezien geen hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
 - Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten het desbetreffende deel van de Oude Maas ligt op ruim 2 km ten westen van het plangebied.
- De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

Op basis van de bovenstaande zal de gemeenteraad voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Puttershoek.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op de woonpercelen wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld.

Op de zuidelijke strook is de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ gelegd vanwege de daar aanwezige gasleiding. Op de oostelijke strook is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ vanwege de aanwezigheid aldaar van de boezemwaterkering.

Ten slotte is een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ en ‘veiligheidszone – gasontvangstation’. In deze toelichting zijn de belangen beschreven die deze gebiedsaanduidingen beogen te beschermen.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat het leggen van een woonbestemming voor 38 woningen. De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

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

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Oranjehof Puttershoek heeft vanaf 19 december 2020 tot en met 29 januari 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt behandeld in de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijze is gegrond verklaard, de in de zienswijze voorgestelde aanpassingen zijn in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.