

Ruimtelijke Onderbouwing

Ooststraat 76 / Prins Bernhardstraat 1

Oud-Beijerland

Gemeente Hoeksche Waard



april 2021

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Procedure	6
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	17
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	18
4.5 Waterhuishouding	19
4.6 Milieuzonering	20
4.7 Geluid	21
4.8 Bodem	22
4.9 Geur	22
4.10 Luchtkwaliteit	23
4.11 Externe veiligheid	24
4.12 Kabels en leidingen	24
4.13 Vormvrije mer	25
5. Uitvoering	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen:

Actualiserend en verkennend bodemonderzoek (Spectrum, 20 november 2020, nr. 20.17.1.009)

Quick scan ecologie (Breur Ecologie&Onderzoek, 6 april 2021, nr. QS21012v01)

Archeologisch onderzoek (Transect, 24 maart 2021, nr. 3304)

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (Buro Bouwfysica, 24 maart 2021, nr. 20230.05)

Akoestisch onderzoek timmerwerkplaats (Buro Bouwfysica, 19 februari 2021, nr. 20230.06)

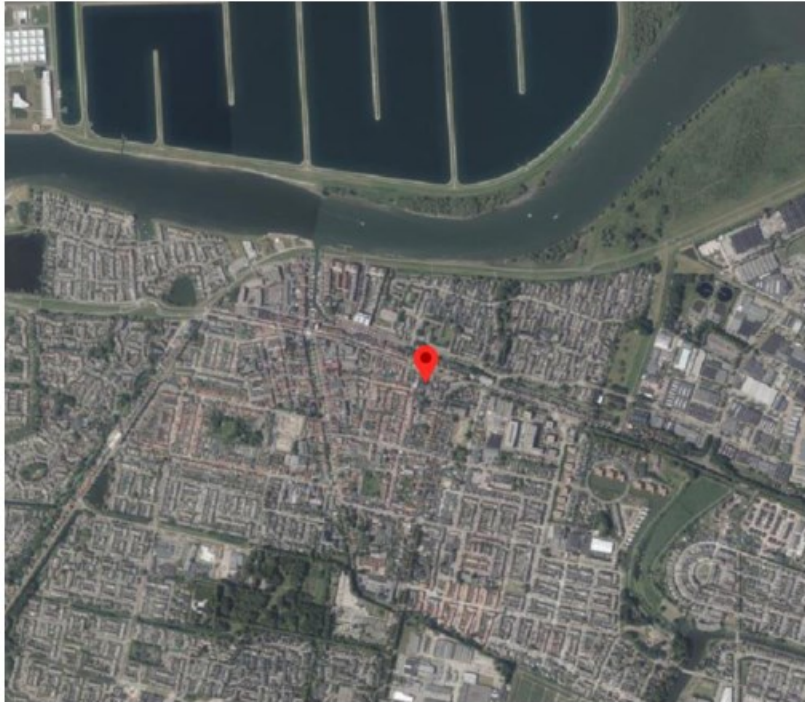
Notities stikstof bouw- en gebruiksfase met AERIUS-berekening

(Ad Fontem, 13 januari 2021, nr. 20AF293)

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft de percelen Ooststraat 76 t/m 82 en Prins Bernhardstraat 1 te Oud-Beijerland. Het plangebied ligt in de bebouwde kern van Oud-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard.



Figuur 1.1 ligging plangebied in bebouwde kern Oud-Beijerland

Op het perceel is op dit moment bedrijfsbebouwing aanwezig.



Figuur 1.2: tekening met plangebied.



Figuur 1.3: foto bestaande bedrijfsbebouwing Ooststraat

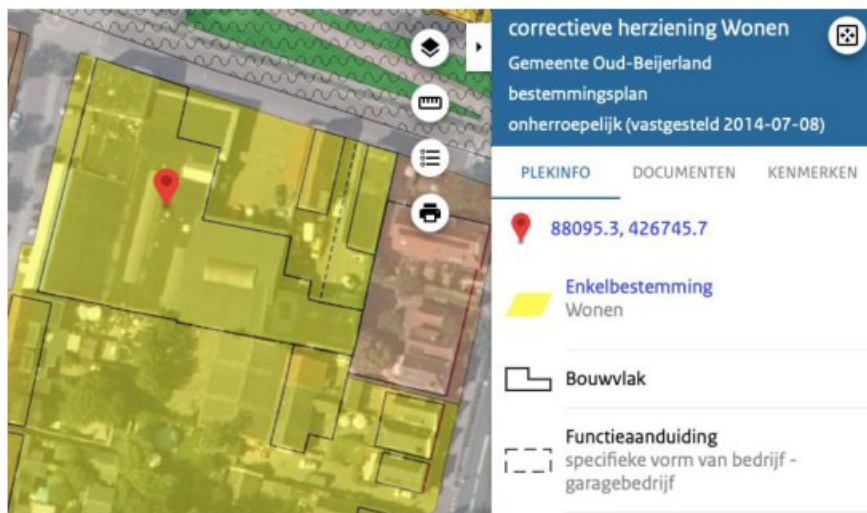


Figuur 1.4 foto bestaande bedrijfsbebouwing Prins Bernhardstraat



Figuur 1.5 luchtfoto plangebied

Het plangebied is met de bestemming 'Wonen' opgenomen in het bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen'. Daarnaast is op een deel van het plangebied de functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' aanwezig.



Figuur 1.6: deel verbeelding bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen'

1.2 Aanleiding en doelstelling

Vanwege de behoefte aan de realisering van woonappartementen in het centrum van Oud-Beijerland heeft initiatiefnemer het plan opgevat om de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel te saneren en in plaats daarvan een woongebouw met 35 appartementen te realiseren. Hierna is een situering van het voorgenomen woongebouw weergegeven.



Figuur 1.7: impressie toekomstige situatie

Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan wonen' staat het realiseren van dit plan niet toe.

1.3 Procedure

Aangezien het bouwplan niet overeenstemt met het geldende bestemmingsplan, kan er alleen medewerking worden verleend als er van dat bestemmingsplan wordt afgeweken. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daartoe de mogelijkheid.

Medewerking aan het bouwplan kan worden verleend door op basis van een aanvraag omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Een indieningsvereiste bij deze aanvraag omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document dient als deze onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing 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 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het plangebied en het bouwplan beschreven.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

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

2.3 Huidige situatie

Op het perceel is bebouwing aanwezig. Dit betreft bedrijfsbebouwing.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie D nummers 4007, 4450, 4451, 5539 en 5869. De oppervlakte van het perceel is 3540 m².



Figuren 2.3 en 2.4 impressies woningbouwplan



Figuur 2.5: tekening met ligging complex en parkeerplekken.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het plan bestaat uit 2 bouwblokken die met elkaar verbonden zijn door middel van een galerij op de verdiepingen. Het bouwdeel, gelegen met de lange zijde aan de Ooststraat, heeft een verspringende voorgevelrooijlijn, die aansluit op de, deels historische, bebouwing van het westelijk gelegen deel.

De verticale geleding van de gevelopbouw versterkt dit karakteristiek. De onderdoorgang en de openbare ruimte tussen de 2 bouwdelen zorgen voor een luchtige opbouw, een referentie naar de open gedeeltes tussen de bestaande bebouwing.

Het bouwdeel met de lange gevel aan de Prins Bernhardstraat, heeft een volume dat verwant is aan de opbouw van de bebouwing van de Ooststraat. De kop van het volume sluit dan ook aan op het ritme, oriëntatie en typologie van de Ooststraat. De lange zijde sluit aan op de opbouw met de bebouwing aan de Prins Bernhardstraat. De begane grondplint loopt door in de voorgevel van de naastgelegen woningen. De inspringende verdiepingen zorgen voor de aansluiting op de typologie van zowel de Ooststraat, maar ook de horizontale geleding en opbouw van de rijwoningen aan de Prins Bernhardstraat.

Het bouwplan is hiermee stedenbouwkundig meer dan aanvaardbaar.

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 past 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

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 ruimtelijke plannen, 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 35 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 35 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.

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

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 Ooststraat 76 / Prins Bernhardstraat 2 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 woongebouw aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

Het woongebouw 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.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

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

Hoeksche Waarden

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

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

Het plan tot de bouw van de 35 woningen draagt bij aan de vraag naar woonappartementen. Daarnaast verbetert de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

Omgevingsdialoog ontwikkeling Ooststraat

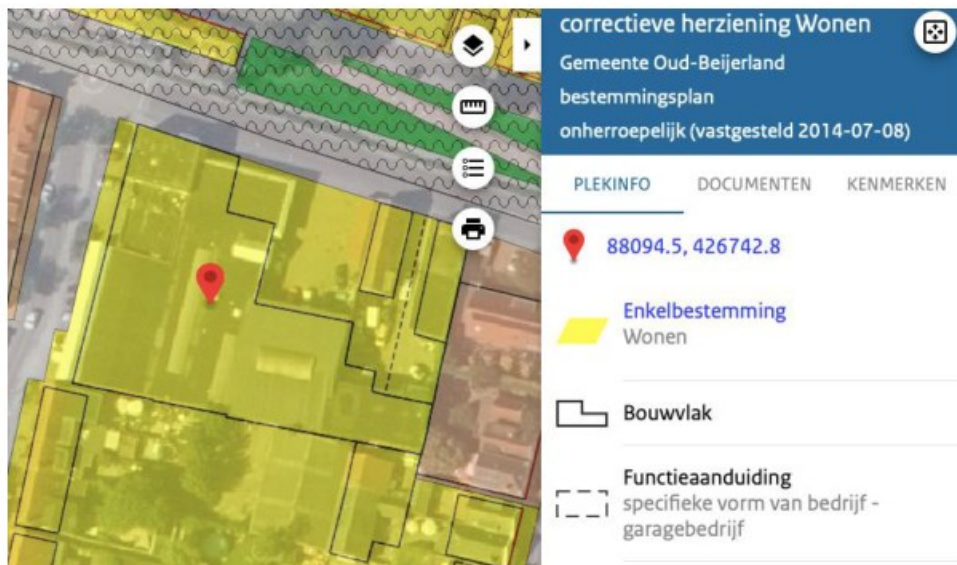
Ter voorbereiding van de aanstaande ontwikkeling heeft initiatiefnemer contact gelegd met omwonenden. De selectie van deze groep is vastgesteld door overleg vanuit initiatiefnemer met architect en Gemeente Hoeksche Waard. Vanuit initiatiefnemer en Gemeente Hoeksche Waard is een schrijven verspreid onder deze groep. Een aantal dichtstbijzijnde burens is persoonlijk bezocht waarbij gesprekken hebben plaatsgevonden. Inmiddels is een aantal reacties vanuit omwonenden ontvangen, welke nu in behandeling zijn bij initiatiefnemer.

Tevens heeft initiatiefnemer een groot formaat spandoek op locatie aangebracht om omwonenden en een breder publiek op juiste wijze te informeren. Ook worden via social media en projectwebsites bewoners op de hoogte gebracht en gehouden.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan ‘Correctieve herziening bestemmingsplan wonen’

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan ‘correctieve herziening bestemmingsplan wonen’.

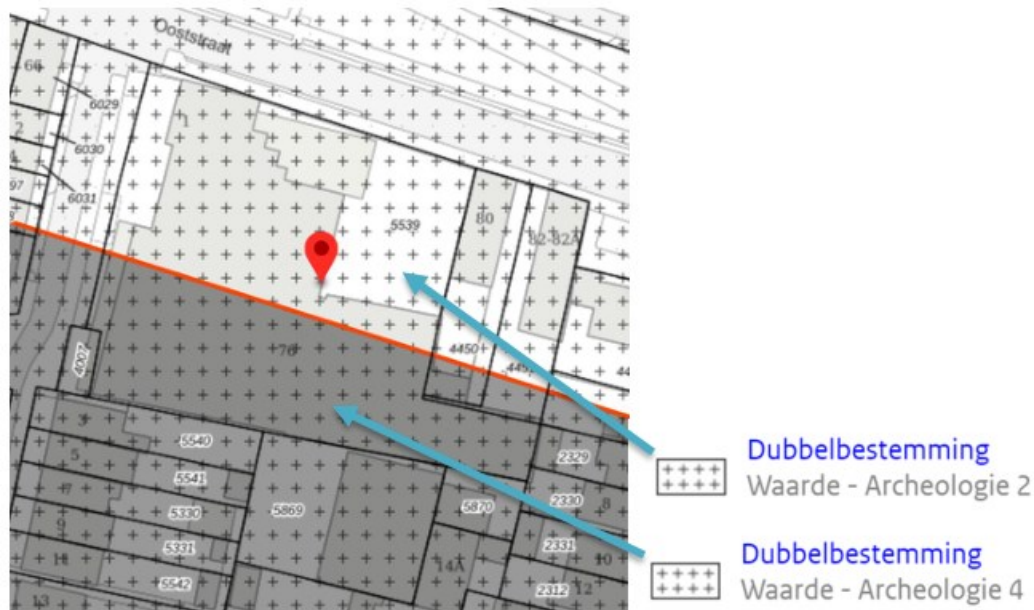


Figuur 3.1: deel verbeelding bestemmingsplan

Op het perceel ligt de bestemming ‘Wonen’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf’. Het aantal woningen en de situering ervan stemt niet overeen met dit bestemmingsplan.

3.4.3 Bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

Daarnaast geldt het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’.



Figuur 3.2 verbeelding Parapluplan

Op het plangebied ligt deels de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 2’ (zone langs de Ooststraat) en voor het overige de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

Het aspect ‘archeologie’ komt aan de orde in paragraaf 4.4.

3.4.4 Beoordeling gemeente

De gemeente Hoeksche Waard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van het woongebouw met 35 appartementen in de kern van Oud-Beijerland.

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.

De gemeente kan instemmen met de stedenbouwkundige opzet van het plan, zoals verwoord in paragraaf 2.4.

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 de ruimtelijke onderbouwing 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. Het plangebied wordt ontsloten op de Ooststraat. Op de Prins Bernhardstraat komt een calamiteitenontsluiting.

Ten aanzien van het aspect 'parkeren' geldt het volgende. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren'. Daarin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen er in voldoende mate ruimte voor parkeren of stallen van auto's moet worden aangebracht, waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden. Bij berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Oud-Beijerland zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, of de rechtsopvolger daarvan. In de Nota Parkeernormen wordt verwezen naar de parkeernormering van het CROW.

De meest recente parkeernormering is de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381'. Hieronder de voor dit bestemmingsplan relevante parkeernormen. In het bestemmingsplan is het plangebied geclassificeerd als 'matig stedelijk' en 'centrum'.

Het woongebouw, dat wordt gerealiseerd betreft 35 appartementen, onderverdeeld in:

Type appartement	Parkeernorm	Vereist bij bouwplan
7 studio's goedkoop	1,3 per woning	9,1
13 midden	1,4 per woning	18,2
15 duur	1,6 per woning	24
Totaal aantal pp		51,3, afgerond 52

Koop, appartement, goedkoop									
60 < 100 m ²									
	Parkeerkcijfers (per woning)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0.7	1.5	0.8	1.6	0.9	1.7	1.1	1.9	0,07 - 0,2% per woning
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	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,5 pp per woning

Figuur 4.1 deel CROW publicatie 381 koop appartement, goedkoop

Er komen derhalve voldoende parkeerplaatsen bij het woongebouw.

In de genoemde CROW publicatie 381 zijn ook normen opgenomen ten aanzien van de verkeersgeneratie van functies, zoals wonen. Ten aanzien van koopappartementen geldt een aanname van de verkeersgeneratie per etmaal voor koop appartement, goedkoop tussen de 3,9 en 4,7 voertuigen. Voor koop appartement, midden geldt tussen de 4,7 en 5,5 voertuigen en voor koop appartement, duur geldt tussen de 6,4 en 7,2 verkeersbewegingen.

Uitgaande van een gemiddelde van die aanname komt dit neer op

Type appartement	Verkeersgeneratie	Voor bouwplan
7 studio's goedkoop	4,3 per woning	30,1
13 midden	5,1 per woning	66,3
15 duur	6,8 per woning	102
Totaal aantal pp		198,4, afgerond 199.

De ontsluiting van het plangebied voor auto's ligt op de Ooststraat. Naar de Pr. Bernhardstraat is een calamiteitenontsluiting aanwezig. In de bestaande situatie genereerden de ter plaatse gevestigde bedrijven ook vervoersbewegingen. Er is weliswaar sprake van een toename van het aantal voertuigen, doch de aanwezige wegen zijn voldoende gedimensioneerd om deze toename te verwerken.

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 350 m van het plangebied.



Figuur 4.2 tekening met afstand tot Natura 2000 gebied Oude Maas

Er is een quick scan ecologie uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (Breur Ecologie&Onderzoek, 6 april 2021, QS21012v01).

Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- *De geplande ontwikkeling leidt niet tot fysieke aantasting van beschermde natuurgebieden (zowel op provinciaal als op Europees niveau).*
- *Het plangebied is geschikt als nestplaats voor de huismus. Aanvullend onderzoek naar de huismus is noodzakelijk in de periode april - mei.*
- *Het plangebied is geschikt als nesthabitat van algemene gebouw- en struikbroedende vogels. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de sloop- en kapwerkzaamheden wordt daarom aangeraden om rekening te houden met het vogel broedseizoen: grofweg van maart t/m augustus.*
- *De geplande ontwikkeling heeft mogelijk effect op gebouwbewonende vleermuizen. Aanvullend vleermuisonderzoek is noodzakelijk. Grofweg in de periode mei t/m september.*
- *Voor alle soorten flora en fauna (beschermd en onbeschermd) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.*

Als aanbeveling wordt meegegeven om de nieuwbouwlocatie natuurinclusief te ontwerpen. Hierbij valt te denken aan het toepassen van een gevarieerde streekeigen beplanting en/of inbouwstenen in de gevels voor vogels of vleermuizen. Veel maatregelen die gunstig zijn voor biodiversiteit zijn ook gunstig voor de klimaatbestendigheid (zoals wateropvang, tegengaan hittestress en filtering van fijnstof).

Het in de quick scan genoemde vervolgonderzoek naar huismus en vleermuis wordt uitgevoerd.

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 (Ad Fontem, 13 januari 2021, nr. 20AF293). Uit de uitkomst blijkt dat 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 zowel in de aanleg- als de gebruiksfase.

Uit oogpunt van het aspect ‘natuur’ is het plan uitvoerbaar, dit met inachtneming van het vervolgonderzoek naar huismus en vleermuis.

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.

In het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' is het plangebied opgenomen met de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'. Voor bouwplannen groter dan 30 m² respectievelijk 500 m² moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit kader is archeologisch onderzoek ingesteld (Transect, 24 maart 2021, nr. 3304).

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat in het gebied een hoge archeologische verwachting geldt voor de aanwezigheid van bewonings- en bebouwingresten uit de Nieuwe tijd. Deze resten kunnen zich al vanaf 20 cm -Mv bevinden. Daarom wordt in het kader van de herontwikkeling van het gebied een vervolgonderzoek aanbevolen. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloop- en graafwerkzaamheden in het gebied (Inventariserend Veldonderzoek, karterende/waarderende fase, Proefsleuvenonderzoek, variant Archeologische Begeleiding). Er staat op dit moment zoveel bebouwing in het terrein dat een andere vorm van archeologisch onderzoek (een 'regulier' proefsleuvenonderzoek) op dit moment niet goed uit te voeren is. In hoeverre aanvullend onderzoek nodig is voor de aanleg van de toekomstig te realiseren bebouwing is op dit moment nog niet bekend, aangezien de technische ontwerptekeningen nog niet beschikbaar zijn. Ten behoeve van het archeologisch onderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PVE) nodig, waarin de werkwijze en uitvoering van het onderzoek staat voorgeschreven. Dit document dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Hoeksche Waard, voordat het daadwerkelijk vervolgonderzoek kan plaatsvinden.

Cultuurhistorie

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

Conclusie

De conclusie is dat het bouwplan uitvoerbaar is, mits de sloop- en graafwerkzaamheden worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding.

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 Calamiteitenzorg, 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 3.500 m², dat in de huidige situatie geheel verhard is met bebouwing en terreinverharding. Er is daardoor in ieder geval geen sprake van een toename van de verharding binnen het plangebied.

De woningen worden niet binnen de beschermingszone van een waterkering 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 ‘Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen’ is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn, naast woningen, verschillende bedrijven/inrichtingen aanwezig en/of bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Daardoor is het gebied aan te merken als ‘gemengd gebied’. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. De enige akoestisch relevante bedrijfslocaties betreft de timmerwerkplaats aan de Koninginneweg 12. Het betreft een timmerwerkplaats direct ten zuiden van het plangebied. De milieucategorie is 3.1, de richtafstand in gemengd gebied 30 m. de woonbebouwing komt op circa 30 m afstand van de timmerwerkplaats.



Het maatgevende milieuaspect bij dergelijke bedrijfsactiviteiten is 'geluid'. Om die reden is akoestisch onderzoek ingesteld naar de vraag of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen (Buro Bouwfysica, 19 februari, nr. 20230.06).

Uit de berekeningsresultaten van het onderzoek blijkt, dat in de representatieve bedrijfssituatie zowel in de dag- als in de avondperiode wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de aanvullende eisen van gemeente Hoeksche Waard. Geconcludeerd wordt dat er geen aanvullende (bouwkundige)maatregelen nodig zijn ter beperking van de geluiduitstraling als gevolg van het beschreven representatief gebruik van de houtbewerkingsmachines in de werkplaats van het aannemersbedrijf.

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.

Wegverkeerslawaai

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 wegverkeerslawaai (Buro Bouwfysica, 24 maart 2021, nr. 20230.05). Uit de berekeningen blijkt dat vanwege het verkeer op de Koninginneweg/Beneden Oostdijk (maximaal 52 dB na aftrek) en vanwege de Ooststraat/Oostdijk (maximaal 55 dB na aftrek) sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Koninginneweg/Beneden Oostdijk voor 4 woningen en

vanwege de Ooststraat/Oostdijk dijk voor 5 woningen) maar niet van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB, waardoor het toepassen van dove gevels niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat het treffen van bronmaatregelen, bepaald volgens het zogenaamde doelmatigheids criterium, doelmatig is maar ontmoet, gezien de nabijheid van kruisingen, bezwaren van uit civieltechnische aard. Het toepassen van een geluidscherm langs de Koninginneweg/Beneden Oostdijk ontmoet bezwaren vanuit landschappelijk en/of stedenbouwkundig aard.

Het plan is getoetst aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Grafisch zijn de knelpunten, mogelijke maatregelen en woningen die op voorhand voldoen aan het beleid aangegeven. Uit de berekeningen blijkt dat op bouwplanniveau ca. 43 % van de woningen (ca. 15 woningen met woningnummer 1, 9-11, 15-25) op voorhand voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid. De overige woningen beschikken op voorhand niet over een eigen geluidluwe buitenruimte/geluidluwe gevel of er wordt niet voldaan aan de minimaal vereiste afmeting van de buitenruimte. Ook met de in bijlage 4 aangegeven maatregelen in de vorm van afgeschermd terrassen/galerij (gesloten borstweringen van 1,5 m hoog + absorberend plafond) voldoen niet alle woningen rechtstreeks aan het gemeentelijk beleid.

Het afwijken van het gemeentelijk beleid kan verantwoord worden op grond van de overwegingen zoals beschreven in paragraaf 4.8 van het akoestisch onderzoek. Een belangrijke compenserende maatregel is de aanwezigheid van een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte in het afgeschermd binnengebied.

Een goed woon- en leefklimaat in de woningen kan worden gerealiseerd door de gevels te isoleren volgens de eisen van het Bouwbesluit, waarbij wordt uitgegaan van de totale geluidbelasting, inclusief de bijdrage van de 30 km/h wegen.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd, mits er een hogere geluidsgrenswaarde wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek. In het onderzoeksrapport (Spectrum, 20 november 2020, nr. 20.17.1.009) zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen: voor het gehele terrein is er sprake van een lichte bodemverontreiniging in de geroerde bovengrond, deze voldoet echter aan de achtergrondwaarde. Daarnaast geldt voor de tankengroep op de voorzijde van het perceel dat hier in overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid een saneringsplan voor de verontreinigde grond ten uitvoer dient te worden gelegd. Daarna zullen de gronden geschikt zijn voor onderhavig plan.

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:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bouwplan voorziet in een bouwplan voor een appartementencomplex met 35 woningen, terwijl er nu in planologische zin al een aantal bedrijfsloodsen aanwezig zijn. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe. 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	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	190
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,18
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 4.3: NIBM-tool

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2019) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 19,8 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,4 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 11,1 µg/m³.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM10 bedragen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en voor PM2,5 is dit $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$). 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 het aan de orde zijnde bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

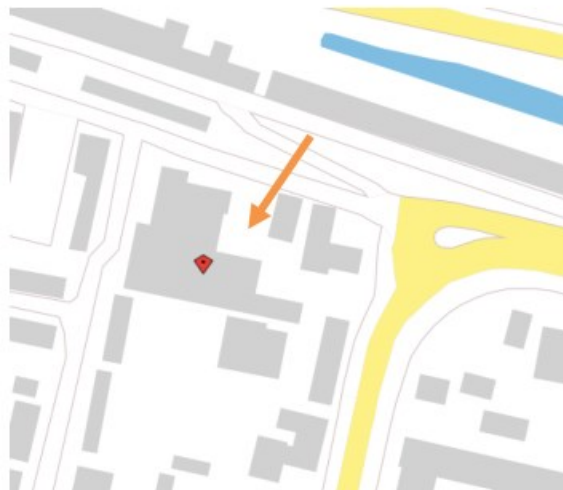
Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

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.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen bevinden die relevant zijn voor het aspect 'externe veiligheid'.



Figuur 4.6: deel risicokaart Nederland

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Deze zijn 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 de bouw van een woongebouw met 35 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;
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse;
- Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd, er worden geen archeologische waarden geschaad. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.;
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten het desbetreffende deel van de Oude Maas ligt op ruim 350 m ten noorden 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. Er is ook geen toename van stikstofdepositie in Natura2000 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 onderbouwing.

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

5. Uitvoering

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat het realiseren van 35 woningen. [REDACTED]

[REDACTED] 5.1 2e [REDACTED]

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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Hoeksche Waard zal ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling een procedure starten die moet leiden tot het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo. Op de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Binnen 26 (+6 weken) dient een besluit genomen te worden.

Nadat de ruimtelijk onderbouwing is opgesteld en akkoord is bevonden zal een ontwerpbesluit omgevingsvergunning en een verklaring van geen bedenkingen (van de gemeenteraad) worden opgesteld en deze zal op grond van artikel 3.10, lid 1 van de Wabo jo. afdeling 3:4 Awb, met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze inzagetermijn kan eenieder mondeling of schriftelijk zijn zienswijze over de ontwerpbesluiten kenbaar maken. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kan men tegen dit besluit als men belanghebbende is en een zienswijze heeft ingediend, een beroepschrift indienen. De exacte wijze waarop en bij wie zullen in de omgevingsvergunning worden aangegeven.