

ruimtelijke onderbouwing

**Voorstraat 80
Brielle**

INHOUDSOPGAVE PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Huidige situatie	5
2.4 Randvoorwaarden	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.5 Conclusie	14
4. Cultuurhistorie	15
4.1 Beschermd stadsgebied	15
4.2 Archeologie	17
4.3 Monumenten	19
4.4 Molenbiotoop	19
5. Omgevingsaspecten	22
5.1 Inleiding	22
5.2 Verkeer	22
5.3 Flora en Fauna	23
5.4 Waterhuishouding	25
5.5 Milieuzonering	26
5.6 Geluid	27
5.7 Bodem	28
5.8 Geur	30
5.9 Luchtkwaliteit	30
5.10 Externe veiligheid	31
5.11 Bezonningsstudie	32
5.12 Kabels en leidingen	33
5.13 Milieueffectrapportage	33
6. Uitvoering	35

Bijlagen:

- 1. akoestisch onderzoek**
- 2. ecologische quickscan**
- 2a. vervolgonderzoek ecologie**
- 3abcd. stikstof**
- 4. archeologie**
- 5. bodemonderzoek**
- 6. zonnestudie**

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het complex Voorstraat 80 te Brielle verkeerde in een zeer slechte bouwkundige staat. Zowel Voorstraat 80 te Brielle inclusief het achterhuis zijn rijksmonumenten. Gelet op het dreigend instortingsgevaar en de gewenste instandhouding van de monumentale waarden zijn de vorige eigenaren aangeschreven onderhoudswerkzaamheden te verrichten. De voormalige eigenaren waren financieel niet in staat de hoge onderhoudskosten te dragen en hebben het complex medio 2016 verkocht aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer wenst op het perceel Voorstraat 80 te Brielle een pand te realiseren met 5 appartementen, kantoor en horeca.



Figuur 1.1 luchtfoto plangebied omgeving plangebied met intekening plangebied

1.2 Vigerend bestemmingsplan

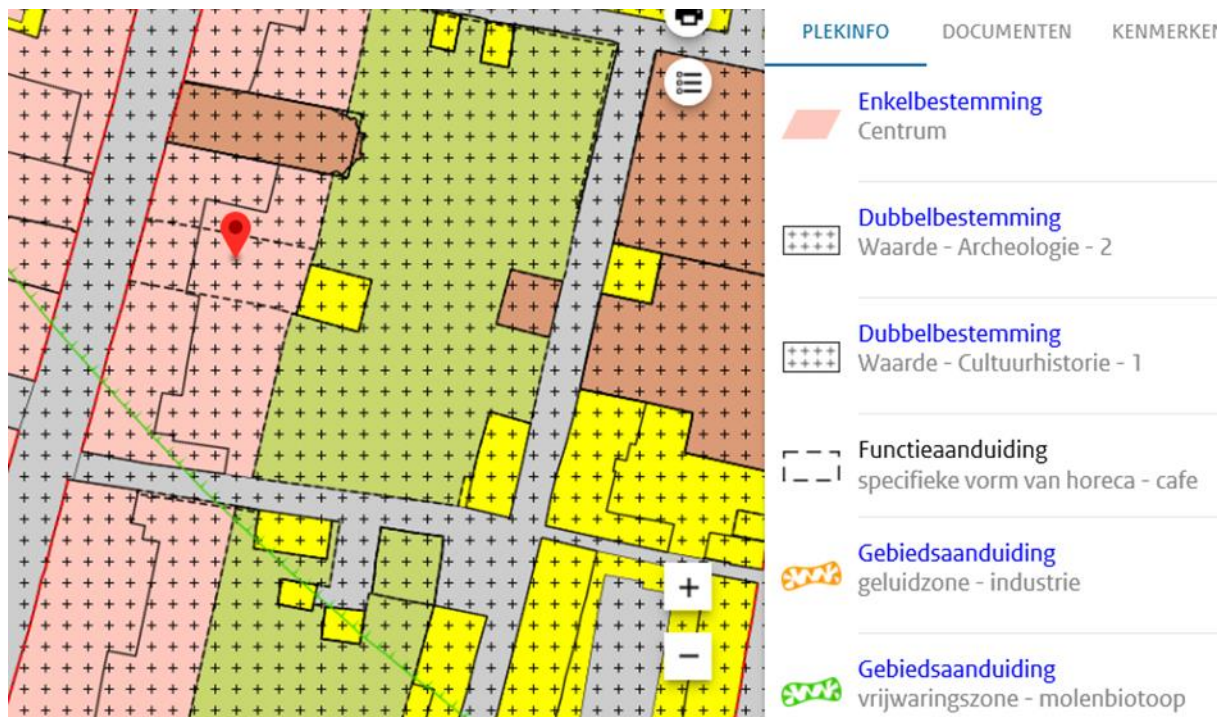
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Vesting’ vastgesteld door de gemeente Brielle en onherroepelijk op 1 februari 2013.

Ter plaatse geldt de bestemming ‘centrum’ en ‘tuin’, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 en Waarde – cultuurhistorie – 1. Het perceel heeft ter hoogte van de Voorstraat 80 de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca – cafe. Tot slot zit er op

het hele perceel een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Er is strijd met het bestemmingsplan Vesting op de volgende onderdelen:

- De 5 woningen aan de Voorstraat 80 passen qua gebruik niet binnen de bestemming 'centrum'.
- De reconstructie van het achterhuis valt buiten het bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast mogen buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen slechts 3 meter hoog zijn. Het achterhuis is na de reconstructie even hoog als het hoofdgebouw.
- Het pand wordt voorzien van een kap in plaats van een plat dak.



Figuur 1.2 uitsnede vigerende plan

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan onderhavig plan. Hiertoe zal de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden gevolgd. Het document dat voor u ligt, biedt hiertoe een ruimtelijk onderbouwing.

2. Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkeling en de randvoorwaarden.

2.2 Huidige situatie

Het complex Voorstraat 80 te Brielle verkeerde in een zeer slechte bouwkundige staat. Zowel Voorstraat 80 te Brielle inclusief het achterhuis zijn rijksmonumenten. Inmiddels wordt het complex aan de Voorstraat 80 verbouwd en is het huis in de tuin gesloopt.



Figuur 2.1: situatie voor de wijziging

2.3 De ontwikkeling

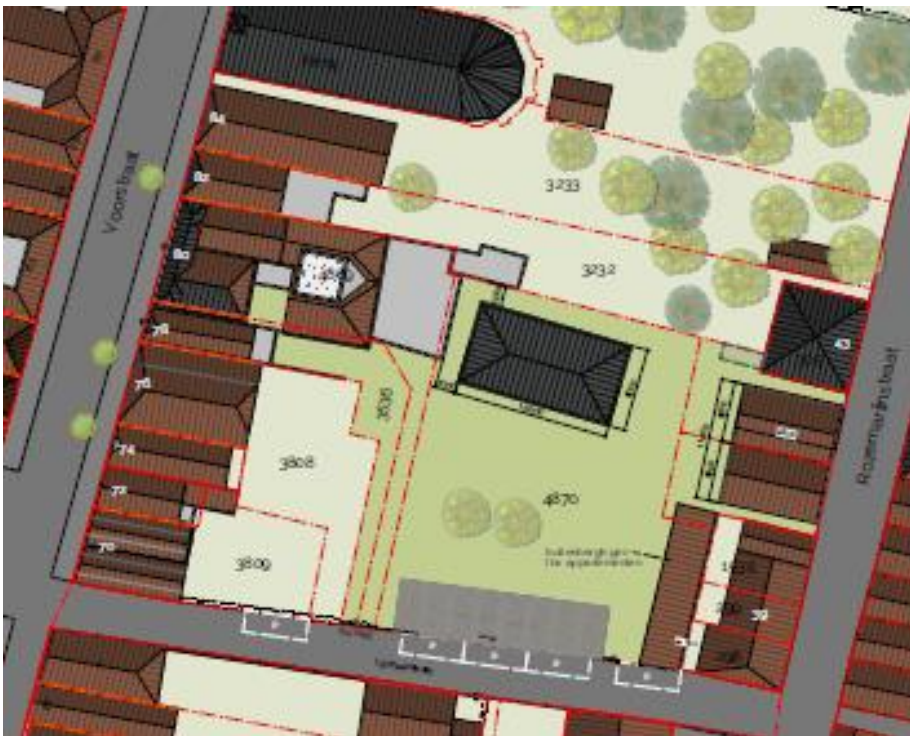
De ontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De herbestemming van Voorstraat 80 incl. het achterhuis. Op de begane grond komt een kantoor en een horecavoorziening en op de verdiepingen komen vijf huur appartementen. Doelgroep voor de appartementen zijn ouderen met een eventuele zorgbehoefte.

2. De reconstructie van het achterhuis van Voorstraat 80 conform de oorspronkelijke situatie. Op één punt wordt het volume van het achterhuis gewijzigd t.o.v. de oorspronkelijke situatie; het platte dak wordt voorzien van een kap.

In figuur 2.2 is de ontwikkeling geschetst. Inmiddels is het oude huis gesloopt.

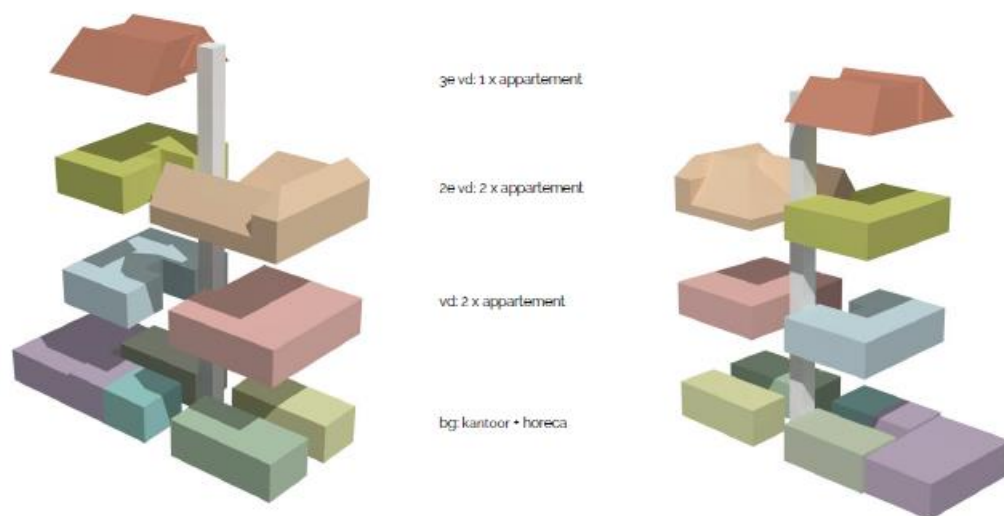
Voor de huurwoningen geldt dat deze in principe bewoond worden door ouderen met eventueel een zorgbehoefte. Deze zorg kan dan hier geboden worden, zodat de bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze zorg zal dan ook bij de huurprijs inbegrepen zijn en ook direct beschikbaar zijn. Daarvoor zal een van de toekomstige woningen aan de Rozemarijnstraat voor het personeel/ beheerder van de huurwoningen gebruikt worden..



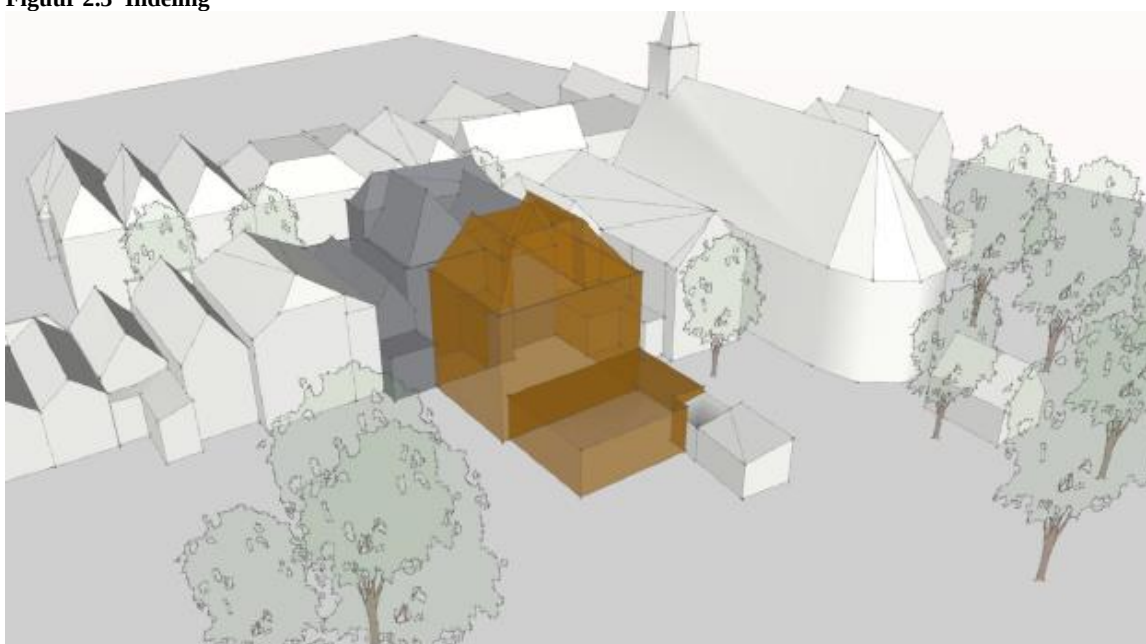
Figuur 2.2 de totale ontwikkeling

Voorstraat 80

Op het pand aan de Voorstraat 80 wordt verbouwd tot 5 appartementen, kantoor en horeca en een pand met 3 appartementen.



Figuur 2.3 Indeling



Figuur 2.4 bouwvolume Voorstraat 80



Achtergevel

Figuur 2.5 achteraanzicht Voorstraat 80

Totale plan

Deze ruimtelijke onderbouwing loopt vooruit op het totale plan. In de toekomst wordt naast de realisatie aan de Voorstraat 80 een appartementengebouw met drie wooneenheden in de tuin gerealiseerd voor ouderen met een eventuele zorgvraag. Aan de Rozemarijnstraat worden twee aangebouwde woningen gerealiseerd. De realisatie van deze woningen in de tuin en aan de Rozemarijnstraat valt niet onder deze aanvraag om omgevingsvergunning.

2.4 Randvoorwaarden

De gemeente vindt het belangrijk dat de monumentale waarden in tact blijven en er voldoende parkeerplaatsen binnen het plan gerealiseerd worden. In hoofdstuk 5 wordt hier aandacht aan besteed. De sloopvergunning heeft als voorwaarde dat er een reconstructie dient plaats te vinden van de voormalige panden.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan is niet in strijd met deze uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. 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.

Beoordeling.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van vijf woningen. Dit wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

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.

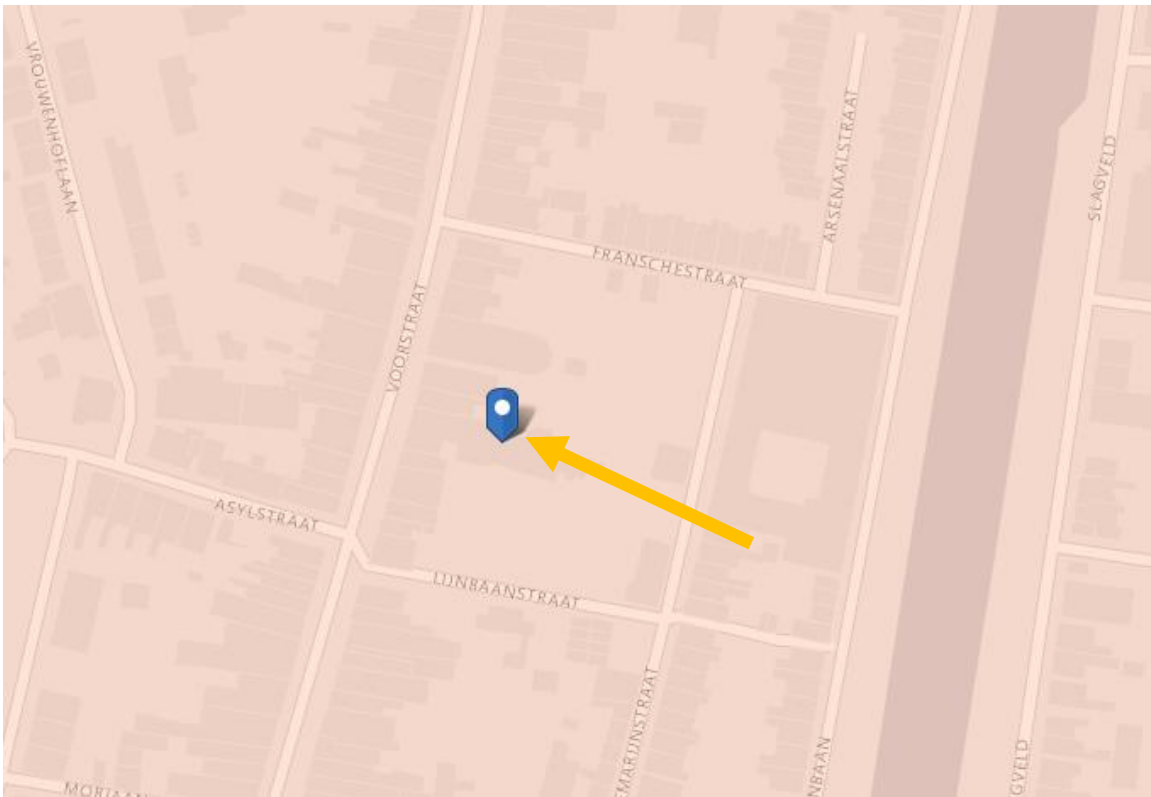
De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 2.2 is beargumenteerd, is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Blijkens onderstaand kaartfragment blijkt dat het plangebied binnen het bestaand stads-en dorpsgebied ligt.



Figuur 3.1: contour bestaand stads- en dorpsgebied

Ontwikkeling.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing) en ligt niet in een gebied met een bijzondere beschermingscategorie. De planologische uitbreiding woningen betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap.

Molenbiotoop

In artikel 6.25 van de omgevingsverordening is de bescherming van de molenbiotoop opgenomen. Dit artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;

b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:

1° voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;

2° voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Dezelfde regeling is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het plan past binnen de regels van het plan. Een beschrijving met toets is in paragraaf 4.4 nader opgenomen.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Brielle

Op 8 december 2009 is door de gemeenteraad van Brielle de structuurvisie Brielle vastgesteld. In de structuurvisie zijn de ruimtelijke ontwikkelingen en het ruimtelijk beleid verankerd. Doelstelling van de structuurvisie is het bieden van een kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een ruimtelijke structuur die bijdraagt aan:

- ☐ goed kunnen wonen en leven in de gemeente;
- ☐ de cultuurhistorische identiteit van Brielle;
- ☐ een bij het karakter van de gemeente passende economische ontwikkeling.

De inhoud van de structuurvisie wordt vormgegeven aan de hand van 9 ambities. Van deze ambities is het onderwerp 'woningbouw' van belang voor de onderhavige ontwikkeling. Naast duurzame invulling van het woningbouwprogramma, zet de gemeente eveneens in op een gedifferentieerde en vraaggerichte woningbouw, waarbij ook het bouwen van woningen in het duurdere segment nodig is.

In de structuurvisie zijn voor de ontwikkeling van Brielle op basis van de lagenbenadering en de ruimtelijke karakteristiek een aantal richtinggevende stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Het beleid voor de vesting op onderhavige planlocatie is gericht op:

- een goede woon- en leefomgeving (mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering nagaan);
- behouden van aanwezige horeca en detailhandel.

Welstandsnota

In de welstandsnota is de gemeente Brielle in diverse gebiedstypen opgedeeld. Vervolgens is, gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen, per gebied een samenhangend beoordelingskader opgesteld. Daarna volgen de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Daar het plan gedeeltelijk een monument is, zijn de plannen behandeld in de monumentencommissie. Deze heeft op 10 december 2018 goedgekeurd.

Woonvisie Brielle 2017 - 2022

Een recente ontwikkeling binnen het Brielse, is de groeiende behoefte aan wonen en zorg. Voor een belangrijk gedeelte is dit een gevolg van de vergrijzing, met als belangrijkste oorzaken: er zijn steeds meer ouderen, en inwoners worden gemiddeld steeds ouder (de

zogenoemde 'dubbele vergrijzing'). Een trend die zich ook regionaal op Voorne-Putten en landelijk voordoet. Gepaard met een ouder wordende samenleving gaat een groeiende vraag naar wonen met zorg en welzijn. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen is de norm. Iets wat de meeste ouderen ook willen, het liefst in de vertrouwde omgeving en in nabijheid van hun eigen sociale netwerk. Dit stelt eisen aan de geschiktheid van woningen. Het vraagt om het aanpassen van de bestaande voorraad voor ouderen die in hun huidige woning willen blijven en om aanbod van geschikte en/of levensloopbestendige woningen voor hen die willen verhuizen.

.

De volgende vier thema's verdienen in de komende jaren prioriteit:

1. Aantrekkelijke woongemeente Brielle.
2. Een goed functionerende woningmarkt.
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid.
4. Wonen met zorg en welzijn.

Toetsing

Het initiatief geeft invulling aan het woonbeleid van de gemeente Brielle door wonen met zorg en welzijn te combineren. Door de vervallen locatie herin te richten levert dit een bijdrage aan de aantrekkelijkheid van Brielle als woongemeente. Daarnaast draagt dit bij aan de beschikbaarheid en variatie in het woningaanbod binnen Brielle.

.

3.5 Conclusie

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het beschreven beleidskader.

Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie

4.1 Beschermd stadsgezicht

Aanwijzing

Op 15 september 1975 hebben de toenmalige ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de binnenstad van Brielle en de naaste omgeving aangewezen tot beschermd stadsgezicht van de Monumentenwet (destijds artikel 20). De vesting Brielle is daarbij aangemerkt als "een samenhangende groep onroerende zaken, hieronder begrepen bomen, wegen, straten, pleinen, bruggen, vaarten, grachten, sloten en andere wateren, welke met één of meer tot de groep behorende monumenten een beeld vormen dat van algemeen belang is wegens de schoonheid of het karakter van het geheel". Bij beschermde stads- en dorpsgezichten zou men dan ook kunnen spreken van "stedenbouwkundige" monumenten, waarbij de nadruk valt op het historische plan van aanleg.

De aanwijzing van het beschermd stadsgezicht te Brielle omvat de gehele omwalde en omgrachte stad.

In de aanwijzing is de binnenstad in drie zones ingedeeld, te weten zone A, B en C. Het belang van een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is namelijk niet voor alle onderdelen van het omgrensde gebied van dezelfde orde. Globaal zijn de zones als volgt te typeren:

Zone A

Gebied van groot belang vanwege het patroon van straten en wateren, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimten en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, bekapping, gevelindeling), benevens de aard van de toegepaste materialen voor de bebouwing en de openbare ruimten.

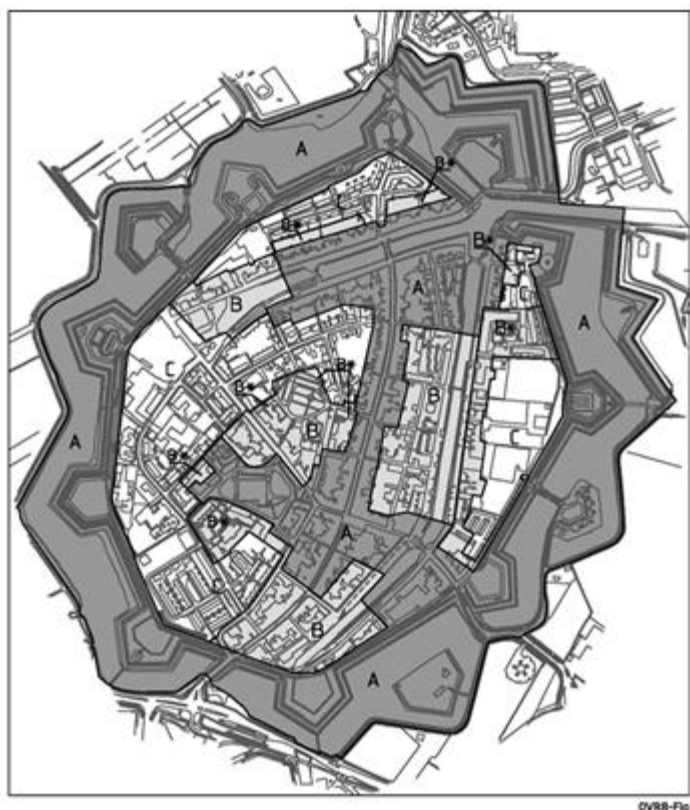
Zone B

Gebied van belang vanwege het patroon van straten en wateren, het profiel, de groenvoorzieningen, de toegepaste materialen in de openbare ruimten en de schaal en differentiatie van de bebouwing.

Zone C

Gebied van belang vanwege de hoofdstructuur van het stratennet, benevens de hoogte van de bebouwing.

Deze indeling, in hoofdzaak afgestemd op bebouwde gebieden, is uiteraard niet meer dan een schematische weergave van de aanwezige waarden. De zones zijn weergegeven in figuur 4.1. De zones A en B vormen het historisch kerngebied. In de volgende subparagraaf wordt nader op de kenmerken van de verschillende zones ingegaan.



legenda
 zone A
 zone B
 zone C
 B+ toegevoegd uit zone C
 volgens bestemmingsplan uit 1978



Figuur 4.1 zones beschermd stadsgezicht

Kenmerken zones

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de A- zone en gedeeltelijk in de B – zone.

De A-zone omvat het noordelijk deel van de Nobelstraat en de Voorstraat, de dwarsas van het Wellerondom naar de Kaaistraat, het oostelijke stuk van het Maarland en de ruimte rond de St. Catharijnekkerk. Zeer bepalend voor het stadsbeeld is de zeer ruime Maarlandse Haven. Bijzonder karakteristiek is ook het Wellerondom, in zijn driehoekige vorm de ontmoeting van twee verkavelingsrichtingen samenvattend. Er is een duidelijk verband tussen de gemiddelde pandgrootte en de plaats van de panden in de stedelijke structuur. De grotere bouwmassa's concentreren zich vooral langs de dijk in de omgeving van de Koopmanstraat. Ook op het Maarland is een duidelijk verschil tussen het oostelijk en het westelijk gedeelte. Dit uit zich met name in de bouwblokken. Aan de oostzijde van het Maarland bevinden zich met name grote panden terwijl de bebouwing aan de westzijde van het Maarland veel kleinschaliger is. De kappen, veelal gedekt met rode oud-Hollandse pannen, accentueren door hun massawerking en nokrichting deze

karakteristiek in niet geringe mate. Bijzonder karakteristiek is, dat de nokrichting van de bebouwing op de zeer ondiepe percelen tussen de Langestraat-Wellerondom en St. Catharijnehof in afwijking van die van de meeste panden in de Langestraat evenwijdig aan de straat is. Het oplopende en toelopende profiel van de Langestraat naar het Wellerondom, en de verschillen in bouwhoogte aan de Langestraat, het Wellerondom en de Koopmanstraat, resulteren in een bijzonder fraai stadsgezicht van achter elkaar oprijzende daken, met het torentje van het stadhuis als bekroning. Aan de St. Catharijnehof vormen de zeer laag doorlopende kappen en aankappingen een sterk contrast met het enorme volume van de kerk. Kleur en textuur van de daken speelt belangrijk mee in dit beeld. Van de bebouwing zijn zeer veel panden als monument beschermd, waaronder de in het stadsbeeld dominerende nooit voltooide vijftiende-eeuwse St. Catharijnekerk, het Merulaweeshuis als enige resterende van de verspreide grote huizen rond de kerk, het in aanleg middeleeuwse stadhuis en de laatachttiende-eeuwse hoofdwacht als pendanten aan de Markt een belangrijke plaats innemen. Langs de Nobelstraat, en in mindere mate, langs de Voorstraat en het Maarland, staat een aantal grote en zeer voornamelijk stadshuizen, deels met een achttiende-eeuws uiterlijk, deels nog van oudere datum. Een aantal behoort tot het type "pand met zijkamer" of "dubbelhuis". De voormalige kapel van het St. Jacobsgasthuis aan de Voorstraat accentueert net even de bocht in de vrij brede Voorstraat. Ook vele kleine panden zijn beschermd als monument. Binnen een zekere met de ambachtelijke bouwwijze samenhangende eenheid in schaal, materiaalgebruik en (verticale) gevelstructuur is het beeld van de aaneengesloten gevelwanden zeer gevarieerd. In een deel van de A-zone, waaronder het Maarland, wordt het straatbeeld verrijkt door vele privé-stoepen van hardsteen en bijbehorende stoeppalen van hout of hardsteen, banken, putten en hekwerken. In de B-zone liggen de uiteinden van Maarland en Nobelstraat, de Langestraat, een groot deel van de kaden langs het Zuidspui, enkele achterstraten en het Asylplein. Van de monumenten is met name het Arsenaal zeer bepalend. In de Langestraat wordt het beeld in sterke mate meebepaald door het naar het Wellerondom toe vernauwende profiel, waarin nog vele hardstenen stoepen met aanverwant meubilair voorkomen. Van de kaden langs het Zuidspui is alleen de Turfkade en een deel van het Scharloo beschoeid. De bebouwing is wat bebouwingsschaal en bekapping betreft nog duidelijk gerelateerd aan het historisch gegeven.

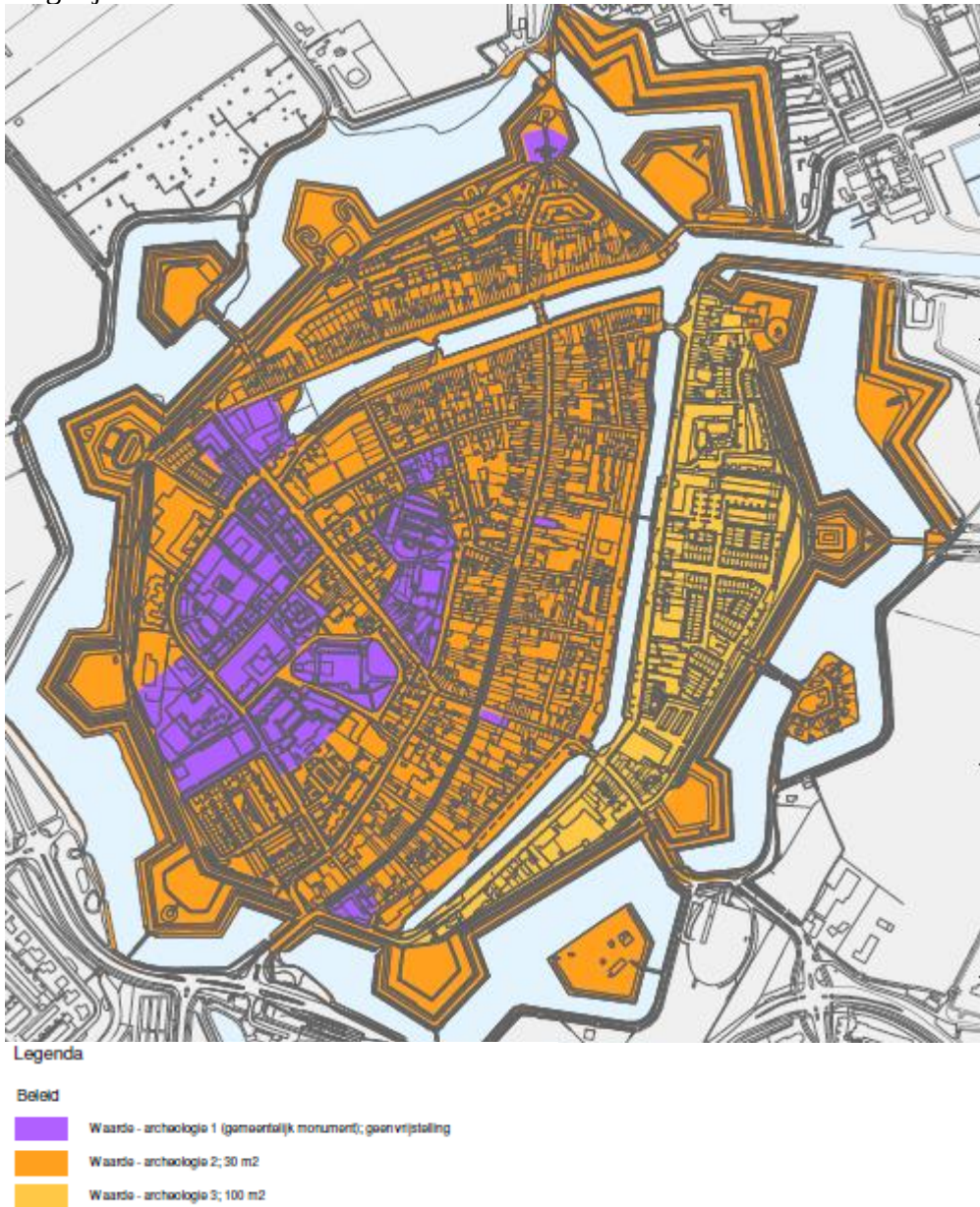
In hoofdstuk 2 is het plan beschreven. Deze voldoet aan de uitgangspunten. Daarnaast is de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" in de regels opgenomen.

4.2 Archeologie

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen

archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.



Figuur 4.2 archeologische beleidskaart vesting

Beleidsplan "Koers vastgelegd"

De gemeente Brielle heeft haar eigen archeologiebeleid ontwikkeld. De gemeente Brielle heeft duidelijke uitgangspunten voor de omgang met haar bodemarchief vastgesteld. Bij de beleidsnota hoort ook een archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

Ter plaatse van het plangebied geldt, op basis van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart een Waarde – archeologie 2. Bij deze verwachtingswaarde dient er voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm, een archeologisch onderzoek overgelegd te worden.

Sob Research heeft in november 2019 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit rapport is dat er een vervolgonderzoek dient plaats te vinden. Geadviseerd wordt om voor het archeologisch vervolgonderzoek aansluiting te zoeken bij de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden. Het advies is dan ook om de sloop en graafwerkzaamheden van de nieuwbouw onder Archeologische begeleiding te doen. Hier aan zal gevolg worden gegeven.

Dit betekent dat dit onderdeel voldoet.

4.3 Monumenten

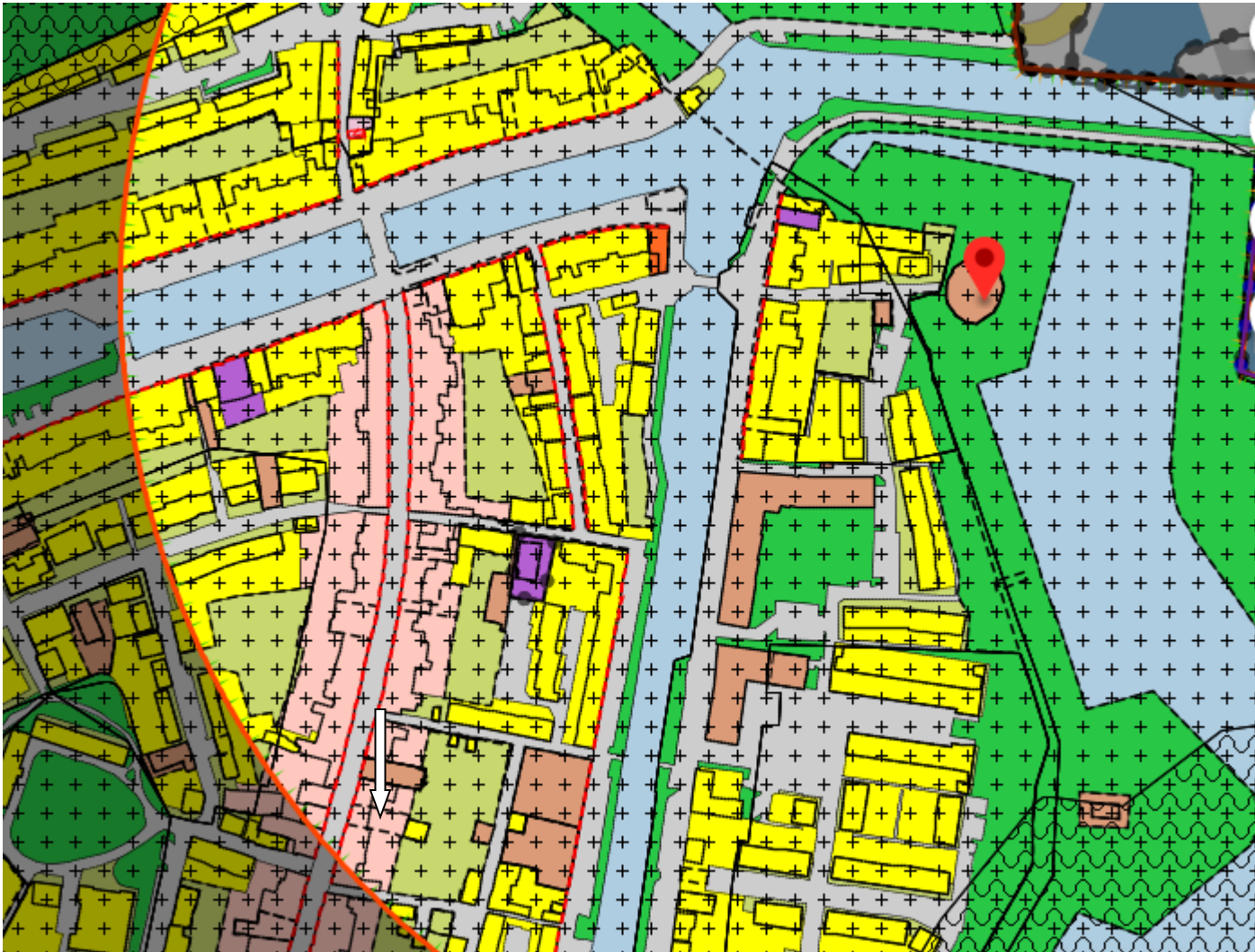
Binnen de vesting van Brielle is een groot aantal monumenten aanwezig. Het gaat hierbij om zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten. Deze monumenten dragen bij aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht en zijn een belangrijk onderdeel van het cultureel erfgoed van de gemeente Brielle. Verschillende typen gebouwen zijn aangewezen als monument: woonhuizen, pakhuizen, kerkelijke gebouwen, een enkel (van oorsprong) agrarisch gebouw, verdedigingswerken, een aantal gebouwen dat van oorsprong is gerealiseerd als liefdadigheidsinstelling en een aantal overige gebouwen en bouwwerken.

De Voorstraat 80 te Brielle is aangewezen als Monument (nr. 10957) Dit monument wordt beschermd in het kader van de Monumentenwet. Verbouw of sloop van deze gebouwen is slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. De gemeente is van mening dat dit monument ingevolge deze wetgeving voldoende zijn beschermd. Daarom is er geen nadere regelgeving opgenomen toegespitst op het monument in dit plan.

4.4 Molenbiotoop

De molen 't Vliegend Hert is gevestigd aan de rand van Brielle. Het bijzondere aan deze molen zijn de drie zolders. Op de middelste (maal)zolder, is een koppel 15er blauwe maalstenen opgesteld, deze stenen komen uit de korenmolen van Nieuwvliet in Zeeland. De bovenste (steen)zolder, is voorzien van een koppel 17er kunst-maalstenen. De onderste zolder (de hel) dient als opslagruimte. De gietijzeren askop dat het wiekenkruis met elkaar verbindt, komt uit molen "De Vliet" in Wageningen. De askop is met vier zware ribben in de eikenhouten bovenas gestoken. Met deze bovenas worden de maalstenen aangedreven. De kolossale zwarte kast met witte randen rust via de standaard op houten voetstukken die op een stenen verhoging staan (de teerlingen). In elke zijkant van de kast zijn vijf ronde gaten aangebracht die dienen voor de lichtinval in de molen en om de molenaar de gelegenheid te geven het weersverloop op deze manier goed observeren. Indien er wind door deze gaten waait kan de molenaar vaststellen dat de molen niet goed meer op de

wind staat. Aan de achterzijde van de kast leidt een steile trap naar de toegangsdeur van de maalzolder. Het plangebied ligt in de uiterste rand van de molenbiotoop.



Figuur 4.3 zone molenbiotoop

In het vigerende bestemmingsplan is het volgende bepaald ter bescherming van de vrije windvang:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{30}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a, indien:
 - 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;

- 2. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

•
Het plangebied ligt op 340 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen. Het onderste punt van de verticaal staande wiek is: 5765. Dit betekent dat het plan $5.765 \text{ m} + 11,33 \text{ m} (340/30) = 17.095$. Daar de bebouwing maximaal 12.2 m hoog is, is er geen strijd met de molenbiotoop.

5. Omgevingsaspecten.

5.1 Inleiding

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

5.2 Verkeer

Ontsluiting.

Het perceel wordt ontsloten via de Lijnbaanstraat. Deze weg is voldoende gedimensioneerd om de extra verkeersbewegingen te verwerken. Het aantal verkeersbewegingen per woning is 7. Daar er 5 extra woningen gebouwd worden zijn dat 35 bewegingen per etmaal. Overigens is het aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen bij een aanleunwoning beperkter is.

Parkeren.

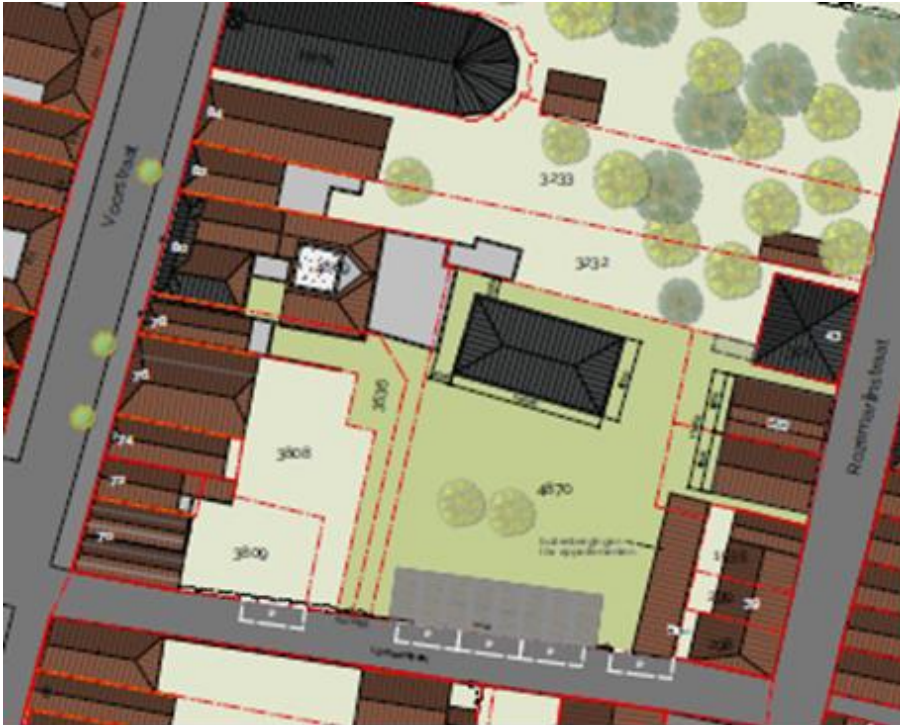
De vesting betreft een gebied wat wordt gekenmerkt door ‘centrum’ en ‘zeer sterk stedelijk’. Er worden in de totale ontwikkeling twee woningen en 8 huurwoningen gerealiseerd. Omdat er al 1 woning aanwezig is wordt voor de parkeernorm uitgegaan van 1 woning en 8 huurwoningen. Vijf van deze huurwoningen behoren bij deze onderbouwing.

De norm voor de dure huurwoningen is minimaal 0,9 parkeerplaatsen en maximaal 1,7 parkeerplaatsen. Dit betekent het volgende:

Voor de onderbouwing geldt dat er 5 dure huurwoning worden gerealiseerd x 1,7 parkeerplaatsen = 8,5 parkeerplaatsen. Omdat uitgegaan wordt van de maximale norm, en er sprake is van ouderen wellicht met een zorgvraag, is een afronding op 8 parkeerplaatsen redelijk.

Ter plaatse worden 8 parkeerplaatsen in het plangebied opgenomen (zie figuur 5.1). Dit betekent dat er afgerond wordt voldaan wordt aan de parkeernorm.

Een kantoor en horeca is op de locatie in het huidige plan al mogelijk, zodat dit geen verzwaring van de parkeerdruk oplevert.



Figuur 5.1 Overzicht plan.

5.3 Flora en fauna

De Wet Natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden. Elke ruimtelijke ontwikkeling of inrichting dient te worden getoetst aan de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Soortenbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. De ontwikkeling betreft het uitbreiden van bedrijfsbebouwing. Hiervoor zijn fysieke ingrepen noodzakelijk.

Er is een Flora en fauna quickscan door Breur Ecologie en Onderzoek uitgevoerd. De conclusies luiden als volgt

Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden.
- Het plangebied is geschikt als nestplaats voor de huismus (jaarrond beschermd). Aanvullend onderzoek naar de huismus is noodzakelijk in de periode april t/m mei.
- De geplande ontwikkeling heeft mogelijk effect op gebouwbewonende vleermuizen. Aanvullend vleermuisonderzoek is noodzakelijk. Grofweg in de periode mei t/m september.

- Men dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen indien uit dit vervolgonderzoek blijkt dat huismussen en/of vleermuizen inderdaad aanwezig zijn en negatief effect op deze soorten niet kan worden voorkomen.
- In het plangebied kunnen tevens algemene vogels nestelen (nestplaatsen niet jaarrond beschermd). Bij het plannen van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het vogel broedseizoen.
- Afgezien van de wettelijk beschermde soorten geldt voor alle soorten flora en fauna 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 voor dit project word meegegeven:
- De herinrichting van het terrein biedt ook kansen voor de natuur: Nieuwe woningen kunnen voorzien worden van inbouwelementen voor vleermuizen of vogels. Ten aanzien van nieuw aan te brengen beplanting wordt aanbevolen om te kiezen voor inheemse soorten.

De in de quickscan opgenomen adviezen worden overgenomen en de maatregelen zullen worden getroffen. Gelet hierop is het plan niet in strijd met de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

Op 15 juli 2020 heeft Buijs Eco Consult b.v. een aanvullend onderzoek naar huismussen en vleermuizen uit gevoerd. De conclusie luidt als volgt:

Er zijn in de bebouwing geen beschermde functies aangetroffen voor huismussen en vleermuizen. De afbouw van de kopgevel en aanbouw van de nieuwe laagbouw (zie figuur 8 en 9) zal niet leiden tot vernietiging van verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen (en gierzwaluw). Aanvullende najaarsrondes voor vleermuizen worden niet noodzakelijk geacht aangezien het plaatmateriaal op de kopgevel minder geschikt is als verblijfplaats en aan het dak zelf geen werkzaamheden meer zijn voorzien omdat het reeds volledig gerenoveerd en gerestaureerd is. De aanwezige (te behouden) lindebomen binnen het plangebied zijn van belang voor foeragerende vleermuizen. Gezien de functionaliteit voor in de omgeving verblijvende vleermuizen moeten deze bomen blijven gehandhaafd.

Aanbevelingen

De nog te realiseren laagbouw (zie figuur 9) brengt kansen voor natuurinclusief ontwerp, door enkele vleermuisstenen in te metselen op de zonninnende gevels en eventueel huismusvides aan te brengen onder het nieuw aan te leggen pannendak bied kansen voor vleermuis en huismus. Voor die laatste soort zeker als er een wintergroene grensafscheiding wordt toegepast (bv. ligusterhaag).

Bij de uitvoering van het plan zullen de bovenstaande aanbevelingen en de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de betreffende ontwikkeling op nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden

gemaakt. De meest nabijgelegen *stikstofgevoelige* Natura 2000-gebieden ‘Voornes Duin’ en ‘Voordelta’ liggen respectievelijk op circa 6 en 9 kilometer ten westen van de planlocatie. Volledigheidshalve bevindt de planlocatie zich circa 8 kilometer ten zuiden van het *stikstofgevoelige* Natura-2000 gebied ‘Solleveld & Kapittelduinen’ en op circa 12 kilometer ten noordoosten van het *stikstofgevoelige* Natura 2000-gebied ‘Duinen Goeree & Kwade Hoek’. Uit het uitgevoerde onderzoek (bijlage) blijkt uit de berekeningen geen bijzonderheden, in zowel de gebruiksfase als de bouwfase is de uitkomst een depositie niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Dit betekent dat dit onderdeel geen belemmering voor het voorgenomen plan vormt.

5.4 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

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

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

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Het nu voorliggende plan voorziet niet in extra verharding. De verbouwing geschiedt op de bestaande fundering.

Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding op het riool lozen.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

Conclusie

Het plan tast geen waterbelangen aan.

5.5 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 die VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke richtafstanden 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 onaantoonbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Omgevingstype

Bij het hanteren van de richtafstanden dient rekening te worden gehouden met de omgeving en daartoe maakt de brochure onderscheid in verschillende omgevingstypen:

omgevingstype 'gemengd gebied'

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden langs de hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van een kleinere richtafstand rechtvaardigen, zo is in de VNG-brochure gesteld. Het gebied waarin het plangebied ligt is centrumgebied. Dit is 'gemengd gebied'.

Horeca in de zin van een cafe en een kantoor vallen onder de categorie A van de categorie indeling functiemenging. In deze categorie kunnen activiteiten aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Het plan wordt zo uitgevoerd dat hieraan wordt voldaan.

Uit oogpunt van milieuzonering is de uitvoering van dit plan aanvaardbaar.

5.6 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering.

Geluidzone – industrie

Op 3 november 2020 heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau een onderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

5.1 Algemeen

In opdracht van Primacon B.V. is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege industrielawaaï op een nieuwbouwplan aan de Voorstraat 80 in Brielle. Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt die zijn gelegen binnen een geluidzone, de geluidbelasting middels een akoestisch onderzoek vast te stellen. De ontwikkellocatie ligt binnen de geluidzone van het geluidgezoneerd industrieterrein 'Maasvlakte-Europoort'.

5.2 Toets aan de Wet geluidhinder

Vanwege industrielawaaï bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 50 dB(A) op het plan. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt niet overschreden. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld voor industrielawaaï.

5.3 Toets aan het gemeentelijk geluidbeleid

Omdat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is toetsing aan de beleidseisen van de gemeente Brielle niet nodig.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

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

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

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

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

In het hiervoor genoemde rapport heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau hierover opgemerkt:

Het plan bevindt zich in de kern van Brielle aan de Voorstraat en de Rozemarijnstraat. Beide straten zijn 30 km/ uur wegen en dus niet geluidgezoneerd op grond van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te beschouwen als de geluidbelasting vanwege deze wegen relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. De Voorstraat is een winkelstraat met éénrichtingsverkeer. De Rozemarijnstraat is een smalle straat, uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer van enkele aanwezige woningen. De straten worden ten opzichte van het bouwplan afgeschermd door de aanwezige bebouwing en de verkeersintensiteit van deze wegen is dermate laag dat deze niet relevant geacht worden voor de beoogde ontwikkeling. Een geluidonderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom ook achterwege gelaten.

Uit oogpunt van geluid is het plan tot aanpassing van de bestemming aanvaardbaar.

5.7 Bodem

Bij de realisering van gebouwen waar mensen met regelmaat in verblijven moet uit onderzoek blijken of de bodem niet vervuild is. In dat kader is verkennend bodemonderzoek ingesteld. Inventerra heeft op 20 december 2019 een verkennend (asbest) en bodemonderzoek uit gevoerd. De conclusies hiervan luiden als volgt:

Asbest

In de opgeboorde en opgegraven grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. De verdenking op een verontreiniging met asbest is daarmee opgeheven.

Algemene bodemkwaliteit

In de mengmonsters MM1 t/m MM4 zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond. Daarnaast is sprake van lichte verontreinigingen met overige zware metalen en PAK. Na uitsplitsing en heranalyses van de mengmonsters en uitvoering van aanvullende analyses op lood blijkt dat de bovengrond op het zuidelijke deel van de locatie (boringen 106 en 107) tot 0,5 m-mv sterk verontreinigd is en de bodemlaag

daaronder slechts licht verontreinigd. Bij boring 104 op het oostelijke terreindeel is een sterke loodverontreiniging vastgesteld vanaf maaiveld tot 1,0 meter diepte. Op het overige deel van de locatie is de bodem tot 0,5 à 1,0 m-mv matig verontreinigd met lood en zijn in de onderliggende bodemlagen geen tot lichte verontreinigingen vastgesteld. Uitzondering hierop is de bodemlaag van 1,5 tot 2,0 m-mv bij boring 102, waar eveneens sprake is van een sterke verontreiniging. In bijlage 1.4 (bij het bodemonderzoek) is de verontreinigingssituatie voor lood in de grond weergegeven.

In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 103) is een licht verhoogde concentratie barium vastgesteld. Deze wordt toegeschreven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd wegens de aangetoonde verontreinigingen (met name lood) in de grond. Op basis van het totale aantal waarnemingen kan reeds geconcludeerd worden dat sprake is van meer dan 25 m³ sterk met lood grond. Daarmee is sprake van een zogenaamd "geval van ernstige bodemverontreiniging" conform de Wet bodembescherming en is de bodemverontreiniging saneringsplichtig.

De Wet bodembescherming maakt onderscheid tussen historische gevallen van verontreiniging die vóór 1 januari 1987 ontstaan zijn en nieuwe gevallen van verontreiniging die ná 1 januari 1987 ontstaan zijn. Bij historische gevallen van verontreiniging mag bij de sanering rekening gehouden worden met de functie die de bodem ter plaatse heeft (functiegericht saneren). Voor nieuwe gevallen van verontreiniging geldt de saneringsregeling Wet bodembescherming niet; voor deze gevallen is het zorgplichtartikel 13 Wbb van toepassing. Dit houdt in dat voor álle bodemverontreiniging die is ontstaan na 1 januari 1987, geldt dat maatregelen moeten worden getroffen om de verontreiniging en de gevolgen van de verontreiniging ongedaan te maken. De zorgplicht is van toepassing op alle bodemverontreiniging; reeds een lichte verontreiniging kan reden zijn tot het treffen van maatregelen. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat de aangetoonde verontreiniging met zware metalen en PAK een historisch geval van verontreiniging betreft; er kan dus functiegericht gesaneerd worden.

Elk voornemen tot saneren dient te worden gemeld bij het bevoegd gezag ter beoordeling en goedkeuring; dit kan middels een zogenaamde BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) of een saneringsplan. In onderhavige situatie kunnen de bouwpannen en inrichting van het terrein leidend zijn voor de wijze waarop de bodemsanering wordt uitgevoerd. De verontreinigingen kunnen (deels) worden afgegraven en/of worden geïsoleerd middels het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag, zoals een betonnen fundering onder bebouwing, verharding of een leeflaag bestaande uit grond van 1 meter dik ter plaatse van de tuin.

We bevelen aan om voor deze situatie een BUS-melding in te dienen. Hierin kan op eenvoudige wijze aangeduid worden hoe er met de bodemverontreiniging op verantwoorde wijze wordt omgegaan. De sterke loodverontreiniging op het westelijke terreindeel (boring 102) bevindt zich op een dusdanige diepte (>1,5 m-mv) dat deze voldoende geïsoleerd is en daarmee als gesaneerd kan worden beschouwd.

Voor de sterke verontreinigingen op het oostelijke en zuidelijke deel van de locatie dient (afhankelijk van de exacte terreininrichting) mogelijk nog een nader onderzoek te worden verricht. Voor de verontreinigingen op het zuidelijke deel van het terrein (boringen 106 en 107) is de planning dat ter plaatse parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op grond daarvan kan gekozen worden om de verontreiniging te isoleren middels een aan te leggen gesloten bestrating. Ter plaatse van boring 104 op het oostelijke terreindeel is de bouw van een twee-onder-een-kapwoning gepland. Afhankelijk of voor de bouw (bijvoorbeeld voor de realisatie van het gewenste peil en/of de aanleg van de funderingen) graafwerkzaamheden nodig zijn en afhankelijk van de inrichting van het buitenterrein (volledige bestrating of gedeeltelijk tuin) kan mogelijk eveneens gekozen worden voor isolatie van de verontreiniging. Indien echter graafwerkzaamheden zijn voorzien, adviseren wij om de horizontale omvang van de verontreiniging verder in kaart te brengen, om na te gaan of eventueel toch afvoer van sterk verontreinigde grond noodzakelijk is of dat mogelijk zelfs (gedeeltelijk) herschikken van de grond tot de mogelijkheden behoort. Hiertoe is het echter van belang dat meer details bekend zijn over de toekomstige herinrichting en het aanlegpeil.

Met in achtneming van deze punten kan het bouwplan worden gerealiseerd.

5.8 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het plan tot het wijzigen van het gebruik.

5.9 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).

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)		35
Aandeel vrachtverkeer		3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.3 Berekening Nibm tool

De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de afwijking.

5.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

In overeenstemming met artikel 5 van dit Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het groepsrisico dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transport.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

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

Indien het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen een straal van 200 meter van een route ligt dient er een extra motivering in het plan plaats te vinden. Dit is niet aan de orde. Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaar zettende ondergrondse leidingen dan wel lpg-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De wijziging van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 4.1 deel Risicokaart Nederland met pijl bij planlocatie

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

5.11 Bezonningsstudie

Ten aanzien van de invloed van de nieuwbouw op de woningen in de nabijheid van het plan met name vanuit oogpunt van bezonning/schaduwwerking is een bezonningsstudie uitgevoerd. De uitkomst laat zien dat er weliswaar sprake is van een beperkte toename van schaduwvorming, maar die toename verstoort het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig. De bezonningsstudie is als bijlage bijgevoegd.

5.12 Kabels en leidingen

In het gebied liggen diverse kabels en leidingen, dit betreffen reguliere voorzieningen waarop de langs de weg aanwezige woningen zijn aangesloten. Geen van deze leidingen zijn planologisch relevant, nu er geen beschermingszones langs deze leidingen aanwezig zijn.

5.13 Milieueffectrapportage

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

1. Kenmerken van de projecten

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

- De omvang van het project betreft de toevoeging van 5 woningen.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering en geluid onder beschreven onder 5.5 en 5.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 5.10.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 5.10.

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 centrumgebied met wonen en bedrijvigheid..
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied maar betreft het een toevoeging aan de bestaande bedrijfsbebouwing, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien waardevol. Echter het plan heeft voldoende waarborgen om dit te behouden. Wij verwijzen naar hoofdstuk 4.
- De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden 'Voornes Duin' en 'Voordelta' liggen respectievelijk op circa 6 en 9 kilometer ten westen van de planlocatie. Volledigheidshalve bevindt de planlocatie zich circa 8 kilometer ten zuiden van het stikstofgevoelige Natura-2000 gebied 'Solleveld & Kapittelduinen' en op circa 12 kilometer ten noordoosten van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Duinen Goeree & Kwade Hoek'.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor onderhavig plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Initiatiefnemer wenst aan de Voorstraat 80 op de begane grond een kantoor en een horecavoorziening te realiseren en op de verdiepingen vijf huur appartementen. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen volledig bij de ontwikkelende partij. Tevens is er een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hierin is ook de planschade opgenomen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.