

- Gemeente Oud-Beijerland
- Bestemmingsplan “*Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen*”
- Vastgesteld

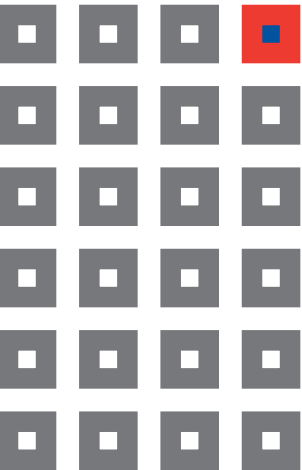


8 juli 2014



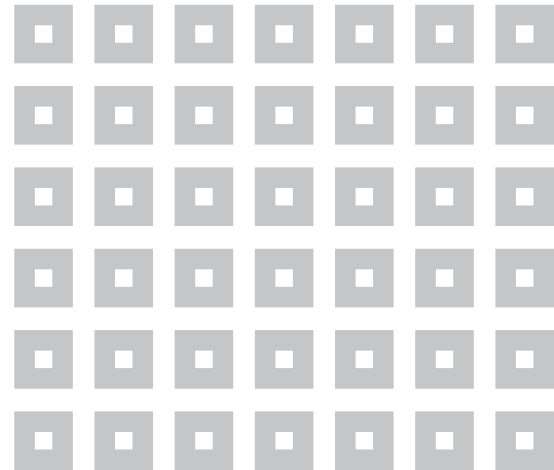
Gemeente Oud-Beijerland  
Bestemmingsplan “*Correctieve herziening  
bestemmingsplan Wonen*”

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- geometrische plaatsbepaling  
en een analoge verbeelding hiervan



werknummer: 289.003.02  
datum: 8 juli 2014  
bestand: J:\289\003\02\3.projectresultaat\e. vastgesteld

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



## Procedureoverzicht

	Datum (en eventuele opmerkingen)
<b>Ontwerp</b>	
- concept	24 oktober 2013
- definitief	4 februari 2014
<b>Vastgesteld</b>	8 juli 2014



## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

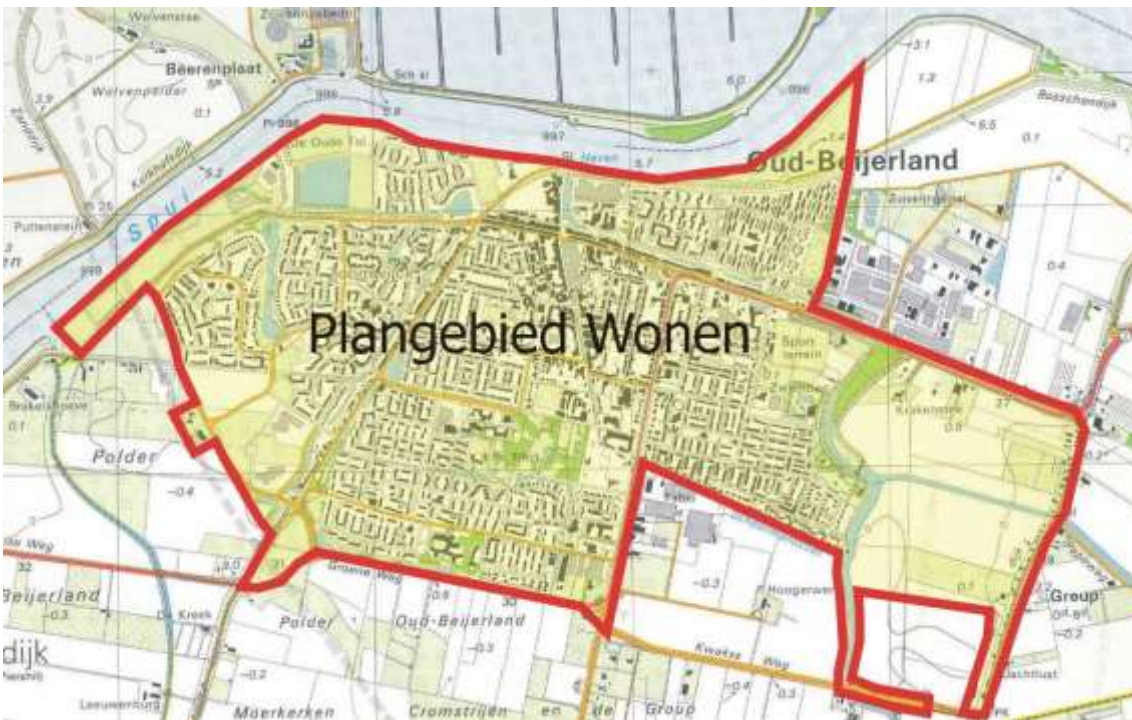
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Algemeen	1
1.2	Herziening	1
1.3	Ligging plangebied	1
1.4	Vigerende plannen	2
1.5	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>4</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Ruimtelijke structuur in hoofdlijnen	5
2.3	Functionele structuur in hoofdlijnen	7
2.4	Stedenbouwkundige opzet per wijk	10
2.5	Conclusies	31
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>32</b>
3.1	Rijksbeleid	32
3.2	Provinciaal beleid	38
3.3	Regionaal beleid	46
3.4	Gemeentelijk beleid	53
<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN</b>	<b>64</b>
4.1	Bodemkwaliteit	64
4.2	Cultuurhistorie/Archeologie	66
4.3	Ecologie/Flora fauna/Landschapswaarde	70
4.4	Externe veiligheid	72
4.5	Kabels & leidingen	81
4.6	Milieuhinder agrarische bedrijven	82
4.7	Milieuhinder overige bedrijven	82
4.8	Luchtkwaliteit	83
4.9	Water	85
4.10	Akoestische aspecten	88
4.11	Stedenbouw en duurzaam bouwen	92
<b>5</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>93</b>
5.1	Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"	93
5.2	Planuitgangspunten	93
5.3	Juridische aspecten	95
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>101</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	101
6.2	Handhaving	101
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	102

## BIJLAGEN

1. Lijst met beeldbepalende panden en gevellijnen
2. Monumentenlijst
3. Lijst van aanpassingen
4. Nota van beantwoording zienswijzen



afbeelding: ligging Oud-Beijerland in groter verband



afbeelding: ligging en begrenzing plangebied



## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Voor vrijwel het gehele woongebied van Oud-Beijerland vigeert het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Wonen'. In dit onlangs vastgestelde bestemmingsplan is een aantal onbedoelde tekortkomingen geconstateerd. Middels deze correctieve herziening worden deze incorrectheden hersteld. Daarnaast zijn de in het gebied verleende omgevingsvergunningen en vastgestelde postzegelplannen verwerkt. Ook is het perceel waarop tuincentrum 'Tuinwereld' is gevestigd, aan het plangebied toegevoegd.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de huidige ruimtelijke en functionele situatie. Daarbij zijn tevens de bestaande rechten (uit de hiervoor vigerende regelingen) zo goed mogelijk gerespecteerd. Het bestemmingsplan heeft gezien het voorgaande een overwegend conserverend karakter. Er worden geen grootschalige ontwikkelingen binnen de planhorizon (tien jaar) mogelijk gemaakt.

### 1.2 Herziening

Dit bestemmingsplan is qua inhoud, methodiek en mogelijkheden grotendeels hetzelfde als het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Wonen'. Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Wonen' wordt in deze correctieve herziening het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Deze punten zijn opgenomen in de Lijst van aanpassingen, die als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de doelstelling van actuele en digitale bestemmingsplannen conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 die op 1 juli 2013 in werking is getreden.

### 1.3 Ligging plangebied

Bij het bepalen van de bestemmingsplangrenzen van de bestemmingsplannen hanteert de gemeente Oud-Beijerland een gebiedsgerichte benadering; gebieden met een zelfde hoofdfunctie worden zoveel mogelijk in één bestemmingsplan geregeld. De gemeente heeft een onderverdeling gemaakt in gebieden met de hoofdfunctie "bedrijven" en gebieden met de hoofdfunctie "wonen". Daarnaast is voor het buitengebied een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het nieuwe bestemmingsplan "Wonen". Het plangebied bestaat uit de volgende (woon)wijken:

- het centrumgebied (het historische gedeelte en de nieuwe inbreidingen);
- de Zeeheldenwijk;
- de Croonenburghwijk;
- de Oosterse Gorzenwijk;
- de Zuidwijk;
- de Zoomwijck;
- de Spuioeverwijk;
- de Poortwijk.

Zie ook de onderstaande afbeelding.

Het plangebied ligt in de Hoeksche Waard. Op enige afstand ten oosten van Oud-Beijerland ligt de A29 van Rotterdam naar Bergen op Zoom. De provinciale weg N217 (van Spijkenisse naar Dordrecht) vormt een directe verbinding tussen het plangebied en de A29.

Het plangebied omvat het centrumgebied en de woongebieden van de kern Oud-Beijerland, met uitzondering van de nog te realiseren delen van de laatste grote uitbreidingswijk Poortwijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Spui, een waterweg die aantakt op de Oude Maas. De overige plangrenzen vallen voor een groot deel samen met de hoofdontsluitingsstructuur rond de bebouwde kern of worden bepaald door de bedrijventerreinen De Bosschen en De Hoogerwerf.



afbeelding: onderscheid naar (woon)wijken en gebieden

1. Centrumgebied
2. Zeeheldenwijk
3. Croonenburghwijk
4. Oosterse Gorzenwijk
5. Zuidwijk
6. Zoomwijk
7. Spuioeverwijk
8. Poortwijk

#### 1.4 Vigerende plannen

Voor het plangebied vigeert hoofdzakelijk het bestemmingsplan 'Wonen', een globaal plan met een consoliderend karakter. Dit is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 april 2011.

Daarnaast vigeren binnen het plangebied de bestemmingsplannen 'Opheffen free span spui' (vastgesteld op 29 januari 2013), '1<sup>e</sup> Partiële herziening bestemmingsplan Wonen, Rembrandtstraat 2' (vastgesteld op 11 maart 2012) en 'Boezem-Oost' (vastgesteld op 28 februari 1994).

## 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt hoofdstuk 2. Daarin vindt de gebiedsbeschrijving plaats. Hoofdstuk 3 bevat de voor het bestemmingsplan relevante beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden beschreven vanuit, onder meer, milieuaspecten en archeologie, waarbinnen de planrealisatie tot stand kan komen. De planbeschrijving, oftewel, de wijze waarop de gemeente haar eigen beleid en dat van de hogere overheden, en de randvoorwaarden vertaald heeft naar een juridische regeling, komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

#### ***Van water tot land***

In de nacht van 21 november 1421 spoelde de St. Elizabethsvloed grote delen van de Grootte Waard weg. Een grote, brede stroom scheidde Holland van Brabant, waardoor het Hollands Diep ontstond. Na deze catastrofe, waarbij veel dorpen door het water werden verzwolgen, duurde het lange tijd voor de mens begon met de herovering van het land op de zee. Het gebied waar nu Oud-Beijerland ligt, werd pas in 1557 bewoonbaar, nadat het gebied gefaseerd grootschalig bedijkt werd. Graaf Lamoraal van Egmond verwierf de rechten voor deze streek. In 1559 stichtte hij het dorp Beijerland, genoemd naar zijn echtgenote Sabina van Beijeren. Toen enige jaren later de polders in westelijke richting werden uitgebreid en daar een nieuw dorp werd gesticht, kreeg Beijerland al snel de naam Oud-Beijerland, ter onderscheiding van Nieuw-Beijerland.

#### ***Handel en bedrijvigheid***

In korte tijd ontwikkelde Oud-Beijerland zich tot de belangrijkste handelsplaats in de Hoeksche Waard. In 1604 schonk Sabina van Beijeren het dorp een fraaie kerktoeren. In 1622 werd het dorps huis over de Vliet gebouwd. In het gebouw, dat vandaag de dag beter bekend is onder de naam "Oude Raadhuis", zetelde tot eind jaren zeventig van de vorige eeuw het gemeentebestuur van Oud-Beijerland.

Langs de Vliet verschenen statige herenhuizen. Havenactiviteiten floreerden in de zestiende en zeventiende eeuw; een suikerfabriek, een sigarenfabriek, een cementfabriek, een paling- en zalmrokerij en andere bedrijven zorgden voor veel industriële activiteit in het centrum van Oud-Beijerland. Aan het einde van de negentiende eeuw werd Oud-Beijerland verbonden met Rotterdam door een stoomtram die over de Oostdijk - Molendijk reed.

#### ***Wonen, winkelen en werken***

Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp flink. Het aantal inwoners nam toe van circa 7.000 naar ruim 23.500 per 1 januari 2010. In eerste instantie werden de bestaande oude lintstructuren, waaronder de Zinkweg (toen: Zinkwegsche dijk), de route Molendijk, Oostdijk en Oud-Beijerlandse dijk, de Oost-Voorstraat, de Koninginneweg en de Stougjesdijk, aangevuld met nieuwe tussengelegen woonstraten. Later kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. Ruim opgezette nieuwbouwwijken (zonder hoogbouw) werden aan het bestaande dorp toegevoegd. De naoorlogse woonwijken onderscheiden zich van elkaar door hun stedenbouwkundige opzet en de architectuur van de woningen.

De (industriële) bedrijvigheid is inmiddels voor een belangrijk deel uit het centrum van Oud-Beijerland verdwenen. Een deel van de dijk waarover de stoomtram reed vormt nu het winkelhart van het oude dorp. Ook de haven en de straten langs de Vliet maken deel uit van het centrumgebied.

De bedrijvigheid is zo veel mogelijk geconcentreerd op het bedrijventerrein De Bosschen, aan de noordoostzijde van de bebouwde kom, en het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein De Hoogerwerf, aan de zuidzijde van de bebouwde kom.

### ***Conclusies ten aanzien van de juridische regeling***

Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting waarin de bestaande en te beschermen cultuurhistorische waarden zijn beschreven en waarin tevens is toegelicht op welke wijze een vertaling heeft plaatsgevonden naar een juridische regeling, evenals de bijlagen bij deze toelichting waarin de lijst met monumenten en beeldbepalende panden en gevellijnen is opgenomen.

## **2.2 Ruimtelijke structuur in hoofdlijnen**

### ***Landschap***

Oud-Beijerland is een compacte bebouwde kern gelegen binnen het polderlandschap van de Hoeksche Waard. Aan de noordzijde van de kern ligt een weids rivierenlandschap, gevormd door de rivieren het Spui, de Oude Maas en het daartussen gelegen spaarbekken de Beerenplaat. Aan de oost-, zuid- en westzijde wordt het uitzicht voornamelijk bepaald door weilanden.

### ***Structuurdragers***

Binnen het plangebied kan een aantal structuurdragers worden onderscheiden.

Eén van de structuurdragers betreft de historische bebouwingslinten die voor een deel op dijken zijn gesitueerd. Teneinde een goede overgang te creëren tussen de oude bebouwingslinten en de latere woongebieden is op een aantal plaatsen aan de achterzijde van de linten een langgestrekte groenzone aangelegd, waaronder tussen de bebouwing op de Oostdijk en de wijk de Oosterse Gorzen en tussen de bebouwing aan de Zinkweg en de Zoomwijk. De oorspronkelijke dijkbebouwing tekent op die manier duidelijk af tegen de lager gelegen woonwijken en is daarvoor als lijnelement in het verstedelijkte landschap goed herkenbaar gebleven.

Ook de hoofdontsluitingswegen van het gebied kunnen als belangrijke structuurdragers worden aangemerkt. Voor een deel vallen deze samen met de historische bebouwingsstructuur.

Tot slot kan de Oud Beijerlandse Kreek als structuurdrager worden beschouwd. De kreek met aangrenzende groenzone vormt een natuurlijke geleding binnen het bebouwde gebied van Oud-Beijerland en is bepalend geweest voor de westelijke begrenzing van de laatste grootschalige nieuwbouwtotwikkeling van Oud-Beijerland, Poortwijk.

### ***Groen- en waterstructuur***

De ligging van Oud-Beijerland aan Het Spui is bepalend voor de identiteit van het dorp. Dit waterfront vormt met de Spuioever en de groene flanken een belangrijk verbindend element met de Hoeksche Waard.

Binnen het plangebied vormen de onbebouwde oevers aan het Spui, het recreatiegebied De Oude Tol en de Oud-Beijerlandse Kreek de grootste groengebieden. Doordat ze op relatief korte afstand van het stedelijke gebied liggen zijn ze van grote waarde voor de groen- en natuurbeleving.

Binnen de verschillende woongebieden zijn eveneens sterke groen- en waterstructuren aanwezig die mede de sfeer en beleving van de wijk bepalen, zoals het Laningpark, de parken in Zoomwijk en de Oosterse Gorzen en de Scheermansvliet. Het park rondom de Egmontshof is een van de weinige openbaar toegankelijke groengebieden aan de zuidrand van het dorp. Het functioneert daardoor als een schakel tussen het dorp en de polder.

### **Verkeersstructuur**

#### Wegenstructuur

De hoofdontsluitingstructuur van Oud-Beijerland wordt gevormd door de provinciale weg N217, de Beneden Oostdijk, de Koninginneweg - Langeweg, de Stougjesdijk, de Kwakscheweg en de Groeneweg. Via deze wegen beschikt Oud-Beijerland over korte, directe verbindingen met de N29 (Rotterdam – Bergen op Zoom) en met Spijkenisse. Het betreft alle gebiedsontsluitingswegen met aldus een belangrijke stroomfunctie. Het profiel van deze wegen is afgestemd op de stroomfunctie en bestaat uit een geasfalteerde rijbaan met een vrijliggend fietspad. Dit geldt niet voor de Stougjesdijk; daar ontbreekt de fysieke ruimte voor een vrijliggend fietspad en zijn fietsstroken op de rijbaan aangebracht.

De Beneden Oostdijk betreft de verlegde ontsluiting onder aan de Oostdijk, die de oorspronkelijke ontsluitingsroute was.

Een stelsel van ontsluitingswegen van minder groot belang sluit op de genoemde hoofdontsluitingswegen aan. Het betreft met name de Zinkweg, de Spuioeverweg en de Randweg, die allemaal aan de westzijde van het plangebied liggen. Daarnaast zijn in iedere woonwijk buurt- en erfontsluitingswegen aanwezig die het woonverkeer ontsluiten op de wegen met een stroomfunctie.

De winkelstraat van Oud-Beijerland, een gedeelte van de Oostdijk en de Molendijk, is autovrij ingericht. In de overige straten van het centrumgebied is autoverkeer beperkt toegestaan. De wegen kennen er veelal eenrichtingsverkeer.

#### Langzaam verkeerroutes

In het plangebied zijn diverse langzaam verkeerroutes aanwezig. Deze zijn in belangrijke mate gekoppeld aan de groengebieden binnen het gebied.

Tevens zijn in het verkeersstructuurplan van Oud-Beijerland verschillende fietsroutes van regionaal belang aangewezen, zoals bijvoorbeeld een recreatieve route langs het noordelijke waterfront, die ook buiten de grenzen van de gemeente doorloopt. De fietsroutes maken onderdeel uit van het zogeheten fietsknooppuntennetwerk.

De overige fietsroutes zijn ook van regionaal belang vanwege het feit dat in Oud-Beijerland grote scholengemeenschappen zijn die een regionale rol vervullen; veel scholieren komen met de fiets vanuit andere dorpen naar Oud-Beijerland.

#### Openbaar vervoerroutes

Oud-Beijerland kent een hoogwaardige busverbinding met Rotterdam in de vorm van sneldiensten die door middel van een lus de verschillende woonwijken verbinden met Rotterdam Zuidplein. Daarnaast bestaat er een aantal buslijnen die Oud-Beijerland via het busstation Heinoord met de overige dorpen van de Hoeksche Waard en Rotterdam verbinden.

#### **Bebouwingsstructuur**

Een groot deel van het plangebied is inmiddels bebouwd. In de bebouwingslinten en het centrum is door een geleidelijke groei en verdichting een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan. In de ruimte tussen de genoemde structuurdragers zijn de woongebieden in Oud-Beijerland ingepast. Deze zijn ontstaan in verschillende tijdsperioden die duidelijk tot uitdrukking komen in de stedenbouwkundige opzet van de wijken en de voor die tijdsbeelden kenmerkende architectonische vormgeving van de bebouwing.

#### **Conclusies ten aanzien van de juridische regeling**

De bestemmingen van de onderdelen van de ruimtelijke hoofdstructuur volgen direct uit de functie van de betreffende gronden: de hoofdgroenstructuur is als “Groen” bestemd, de hoofdwaterstructuur is als “Water” bestemd en de hoofdverkeersstructuur, bestaande uit stroomwegen, is als “Verkeer” bestemd waarbij tevens het profiel van de weg is vastgelegd. Op deze wijze kan worden voorkomen dat de structurerende en in een enkel geval ook de identiteitsbepalende elementen zonder meer een andere functie of inrichting krijgen. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemmingen zijn zeer beperkt en zijn in beginsel alleen gerelateerd aan de bestemming.

Indien (delen van) de ruimtelijke hoofdstructuur tevens van landschappelijke en cultuurhistorische waarde zijn, maken die waarden deel uit van de bestemmingsomschrijving waarmee het behoud en de verdere versterking daarvan mogelijk wordt gemaakt.

Ten aanzien van de bebouwingsstructuur wordt verwezen naar paragraaf 2.4. van deze toelichting waarin (de kansen en zwaktes van) de stedenbouwkundige structuur van de te onderscheiden wijken nader wordt toegelicht.

### **2.3 Functionele structuur in hoofdlijnen**

#### **Woongebieden**

In het grootste gedeelte van het plangebied wordt gewoond. Oud-Beijerland kent vele verschillende woonwijken die ieder in een andere tijdsperiode zijn ontstaan en daardoor ook worden gekenmerkt. Binnen de woongebieden zijn diverse wijk- en buurtvoorzieningen aanwezig die het woonklimaat versterken.

### **Centrumvoorzieningen**

Oud-Beijerland heeft een regionale verzorgingsfunctie. Het voorzieningenniveau in, met name het centrumgebied, is goed en breidt zich verder uit. Kenmerkend voor het winkelapparaat in het centrum is de grote variatie aan kleinschalige en bijzondere winkels.

In het centrum zijn ook diverse (soorten) horecabedrijven aanwezig, zowel zelfstandige bedrijven als ook functie-ondersteunende horeca (paracommercie) in voor publiek toegankelijke functies zoals winkels.

### **Overige winkelvoorzieningen**

Oud-Beijerland kent diverse buurtwinkelcentra, waaronder in Zoomwijck en aan de W. van Vlietstraat die als zodanig behouden moeten blijven.

Tevens bevinden zich meerdere standplaatsen in het plangebied, merendeels voor commerciële activiteiten. Het bestemmingsplan biedt alleen voor vaste standplaatsen de mogelijkheid om deze middels een omgevingsvergunning toe te staan. De vaste standplaatsen zijn in onderstaande afbeelding indicatief weergegeven.



### **Maatschappelijke voorzieningen**

In de gemeente zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals (een ruim aanbod van) verschillende onderwijsvormen, diverse welzijnsvoorzieningen en (een relatief hoog niveau van) sportvoorzieningen.



Oud-Beijerland kampt vooralsnog met een tekort aan zorgvoorzieningen, culturele voorzieningen en specifieke voorzieningen voor jongeren.

### ***Bedrijventerreinen***

Het bedrijventerrein De Bosschen, gelegen buiten het plangebied aan de oostzijde van Oud-Beijerland, huisvest veel Oud-Beijerlandse maar ook regionale bedrijven. Voor de vestiging van lokale bedrijvigheid is in 2001 gestart met het bedrijventerrein De Hoogerwerf, dat eveneens buiten het plangebied aan de Kwakscheweg en de Langeweg is gesitueerd.

In het plangebied is op een aantal plaatsen in geclusterde vorm bedrijvigheid aanwezig, waaronder ter hoogte van de autobedrijven aan de Beneden Oostdijk en de Rembrandtstraat, ter plaatse van het tuincentrum, de dierenwinkel en het caravanbedrijf aan de Beneden Oostdijk en bedrijvigheid nabij De Haven. Tot slot ligt langs de Spuidijk aan het water nog een terrein waar op een betonmortelcentrale aanwezig was. Dit bedrijf kende een relatief zware milieucategorie. Het gebied zal op termijn worden herontwikkeld.

### ***Recreatie***

Aan de westzijde van Oud-Beijerland ligt recreatiegebied De Oude Tol. Binnen dit gebied zijn een peuterbadje, een speelweide, een klein zandstrand aan het Spui en een pannenkoekenhuis aanwezig.

In de Croonenburghwijk ligt het gemeentelijke zwembad.

### ***Kabels en leidingen***

In het plangebied zijn leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn. Het betreft afvalwaterpersleidingen met een doorsnede van 400 mm of groter, een aardgastransportleiding en een propyleenleiding (brandbare vloeistof).

### ***Conclusies ten aanzien van de juridische regeling***

Ook ten aanzien van de functionele hoofdstructuur geldt dat de bestemming direct volgt uit de functie van de gronden.

In het centrumgebied zijn diverse voorzieningen aanwezig. Omdat een centrumgebied veel dynamiek kent, is een flexibele benadering gewenst en dient de uitwisseling van vergelijkbare functies zonder meer mogelijk te zijn. Om die reden zijn aan (delen van) het centrumgebied de zogenoemde “verzamelbestemmingen”, “Centrum” en “Gemengd”, toegekend. Daarbinnen zijn meerdere functies toegestaan die bijdragen aan een versterking van het centrumgebied en het aangrenzende gemengde gebied. Het gemeentelijke beleid is echter ook op gericht het wonen in deze gebieden niet tegen te gaan. Om die reden wordt het wonen zowel op de begane grondlaag als de bovengelegen etages mogelijk gemaakt. Alvorens een toename van het aantal woonfuncties in het gebied mogelijk te kunnen maken dient echter milieuonderzoek plaats te vinden waaruit moet blijken dat deze ontwikkeling ook uit oogpunt van milieuhinder mogelijk is. De overige niet-woonfuncties worden op de begane grond toegelaten en alleen op de bovenge-

legen etages als op ten minste één van die etages ook wordt gewoond. De niet-woonfuncties mogen niet leiden tot strijdige (bijvoorbeeld milieuhinderlijke) situaties die het wonen in de als “Centrum” of “Gemengd” aangewezen gebieden onmogelijk maken.

De omvang van de winkelfuncties in de woongebieden, alsmede de hinderuitstraling daarvan, zijn zo goed mogelijk vastgelegd. Daarbij is wel rekening gehouden met enige uitbreidingsruimte en flexibiliteit voor wat betreft de uitwisseling van soortgelijke functies. Uitgangspunt van beleid is dat de functies niet strijdig mogen zijn met de woonfunctie van het gebied.

Horecabedrijven van categorie 1, zoals horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het verstrekken van bereide etenswaren, ijs, koffie en thee en met als nevenactiviteit het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, zijn zonder meer mogelijk binnen het centrumgebied en alleen in de woongebieden waar ze reeds in de bestaande situatie aanwezig zijn. Horecabedrijven van een zwaardere categorie zijn in het centrumgebied en de woongebieden alleen toegelaten daar waar ze in de huidige situatie reeds aanwezig zijn. Een verruiming van het aantal horecabedrijven buiten het centrumgebied wordt niet mogelijk gemaakt.

Alle maatschappelijke functies in het plangebied hebben de brede bestemming “Maatschappelijk” gekregen. Met nadere aanduidingen is de maatvoering en het mogelijk afwijkende gebruik vastgelegd. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” kan, onder voorwaarden (bijvoorbeeld ten aanzien van verkeers- en parkeereisen en hinderuitstraling), een uitwisseling van diverse maatschappelijke functies plaatsvinden; een gebouw kan geschikt zijn voor meerdere maatschappelijke functies zonder dat daarvoor ingrijpende verbouwingen nodig zijn.

Binnen het plangebied zijn enkele clusters met bedrijvigheid aanwezig. Die gronden zijn bestemd als “Bedrijf”. Binnen de bestemming “Bedrijf” zijn, zonder meer, categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan omdat deze in relatief beperkte mate milieuhinder veroorzaken en dus nog goed in te passen zijn in een woonomgeving. Bestaande zwaardere bedrijven zijn nader aangeduid en mogen worden gehandhaafd, worden vervangen door een nieuw bedrijf met een zelfde milieuhindercategorie of door een bedrijf van categorie 1 of 2. Uitgangspunt van beleid is te sturen op een goed en gezond woon- en leefklimaat waarbij niet alleen de ruimte wordt geboden aan de woonfunctie maar in beperkte mate ook ruimte wordt geboden aan bedrijvigheid. De aanwezigheid van beide functies in een bepaald gebied mag in geen geval leiden tot strijdige situaties.

Het recreatiegebied De Oude Tol is als zodanig bestemd. Daarmee onderscheidt het zich van de overige groengebieden in het dorp. Het pannenkoekenhuis is bestemd als “Horeca”. Daarbinnen zijn horecabedrijven tot en met categorie 2 zoals bedoeld in regels van dit bestemmingsplan toegelaten.

## **2.4 Stedenbouwkundige opzet per wijk**

Hierna wordt voor iedere wijk in het plangebied een beschrijving gegeven van de ruimtelijke karakteristiek. Daarna wordt beschreven op welke wijze de bestaande en te handhaven stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten in de regels van dit bestemmingsplan worden gewaarborgd.

## **1. Centrumgebied**

### Ruimtelijke karakteristiek

Het historische centrum van Oud-Beijerland wordt gevormd door het dijklint de Molendijk - Oostdijk en de haaks daarop gelegen haven en Oost-Voorstraat en het omliggende gebied. Ook het gebied rond de H.B.S. laan behoort bij het centrumgebied.

De Molendijk en de Oostdijk scheiden het centrum in een noordelijk en zuidelijk deel. In het noordelijke deel bepaalt vooral de haven het gezicht van het centrum. In het zuidelijk deel van het centrum, dat aan de oostzijde begrensd wordt door de Koninginneweg, vormt de Vliet de centrale stedenbouwkundige ruimte. Het Marktplein is feitelijk de schakel tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het historische centrum.

Het bebouwingsbeeld langs de linten wordt bepaald door aaneengeschakelde individuele panden. Veelal betreft de bebouwing slechts één enkele rij langs de dijken. De panden ten zuiden van de Molendijk en de Oostdijk grenzen aan twee zijden aan het openbaar gebied dat aan beide zijden een andere maaiveldhoogte kent. Een groot aantal van deze panden heeft aan beide zijden een entree.

In de straten aan weerszijden van de Vliet, haaks op de dijklinten, bestaat de bebouwing uit meerdere rijen en vormen de aaneengeschakelde individuele panden nagenoeg gesloten bouwblokken.



*Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"*

*Toelichting*

*Vastgesteld, 8 juli 2014*

Het centrumgebied kent een vrij compacte bebouwingsstructuur. Naarmate de bebouwing verder van het centrumgebied is verwijderd (ter hoogte van de Stougjesdijk en het oostelijke deel van de Oostdijk), is de bebouwingsstructuur ook minder compact; er zijn meer vrijstaande panden aanwezig waarbij enige afstand tot de perceelsgrenzen wordt aangehouden.

De bebouwing in het centrumgebied kan in het algemeen worden gekenmerkt door kleinschaligheid. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit twee tot drie lagen met een kap, maar de goot- en nokhoogte kunnen ook erg variëren, evenals de kapvormen. Ook verspringt de rooilijn regelmatig. Er is tot slot een grote mate van diversiteit aan (historische) architectuur zichtbaar.

Aan weerszijden van de haven, ten noorden van de dijklinten, is meer grootschalige bebouwing aanwezig, waaronder ter plaatse van het Vierwiekenplein waar een (parkeer)plein met winkels is gerealiseerd. Recent is ook het voormalige masterfoodsterrein, een circa 2, 2 hectare groot gebied tussen de oostkade van de haven en de Oosterse Gorzenwijk, herontwikkeld tot woon- en verblijfsgebied: het Havenkwartier. Op de plaats van voormalige, grootschalige bedrijfsbebouwing is een gemengd programma gerealiseerd met laagbouw, appartementen, beperkte bedrijfsruimte, een horecavoorziening en woningen met een praktijkruimte. In het stedenbouwkundig ontwerp hebben diverse woonmilieus een plek gekregen, variërend van sterk openbaar tot zeer intiem. De individuele bebouwing wordt in een historiserende bouwstijl uitgevoerd, de appartementen vormen een eigentijdse versie van de pakhuizen en de redershuisen zoals die ook in de Voorstraat en aan de Havendam staan. De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit tot verblijven.

Het Oude Raadhuis en de twee kerken aan de Karel Doormanstraat vormen door hun functie markante herkenningspunten in het gebied.

In het centrum is weinig tot geen structurerend groen aanwezig. Water speelt zowel rond de haven als in de vorm van de Vliet een belangrijke rol in de beleving van het gebied.

In het centrum zijn de Oost-Voorstraat, de Steenenstraat en de Julianastraat belangrijke ontsluitingswegen.

#### Functionele karakteristiek

Het centrumgebied betreft een gemengd gebied waarin velerlei detailhandels- en andere centrumfuncties voorkomen. In het centrumgebied wordt ook gewoond.

Aan de haven en aan de rivier speelt het toeristisch-recreatieve medegebruik een belangrijke rol.

#### Juridische regeling

Voor de gemengde gebieden in het centrum van Oud-Beijerland wordt een andere bestemmingsmethodiek toegepast dan voor de woongebieden. Het historisch gegroeide centrumgebied laat zich moeilijk vatten in een standaardregeling zonder dat daarmee het behoud van de zeer gewaardeerde straatbeelden in het geding komt.

Teneinde een grote mate van flexibiliteit in functieuitwisseling te bewerkstelligen, zijn de gemengde gebieden bestemd als “Centrum” of als “Gemengd”. Daarbij is zo goed mogelijk aangesloten bij de vigerende regeling uit 2004, zowel voor wat betreft het toekennen van de bestemming alsook voor wat betreft de bouwmogelijkheden. In de vigerende regeling zijn, ter plaatse van de gemengde gebieden, geen bouwvlakken rond individuele percelen gelegd, maar rond het volledige bouwblok of de als functionele eenheid te onderscheiden gebieden. Die systematiek wordt in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Daarbij wordt, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan is geregeld, een onderscheid gemaakt naar de bouwmogelijkheden voor de hoofdbouwen en de bouwmogelijkheden voor de erfbebouwing.

Ten aanzien van de woongebieden in het plangebied wordt gestreefd naar één regeling, zo ook voor het centrumgebied. In dit geval wordt dus, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, ook uitgegaan van bouwvlakken rond de hoofdbebouwing. Binnen de bouwvlakken gelden maatvoeringseisen waaraan een bouwplan moet voldoen. Bij het bepalen van de maatvoeringseisen zijn de bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarnaast is gekozen voor een nieuwe erfbebouwingsregeling die in beginsel voor alle woonpercelen geldt. Bestaande afwijkingen zijn met specifieke (bouw)aanduidingen in de verbeelding weergegeven.

Teneinde de cultuurhistorisch waardevolle panden en straatbeelden te kunnen behouden en waar mogelijk te versterken zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten alsmede de beeldbepalende panden en de beeldbepalende gevellijnen voorzien van een aanduiding en bijbehorende beschermende regeling.

## **2. Zeeheldenwijk**

### Ruimtelijke karakteristiek

De Zeeheldenwijk ligt ten zuidwesten van het centrum van Oud-Beijerland en wordt begrensd door het oude bebouwingslint aan de Zinkweg, de W. van Vlietstraat en de Van Ghentstraat.

De stedenbouwkundige structuur van het woongebied wordt met name gevormd door de grenzen van de wijk, de dwarsverbanden (de routes die de Zinkweg met het centrumgebied verbinden) en de wegen die daar weer haaks op staan. Daardoor ontstaat een redelijk rationele verkaveling.

Aan de dwarsverbanden zijn veelal vrijstaande woningen gesitueerd, haaks op de weg en voorzien van voortuinen. In de tussengelegen ruimtes zijn in de jaren dertig, vijftig en zestig nieuwe woonbuurten gerealiseerd. Iedere buurt is opgezet volgens de toen gebruikelijke stedenbouwkundige principes. In de jaren vijftig en zestig werden er veel rijwoningen gebouwd, verschillend van lengte, die tezamen een soort van gesloten bouwblok vormden. Oftewel tussen twee straten die parallel aan elkaar lagen werden twee rijen met woningen parallel aan elkaar geplaatst waarvan de achtertuinen aan elkaar grenzen. Op de koppen werden veelal de kortere bouwblokken gebouwd.

Ook de goot- en nokhoogte, de kapvormen en de materialisering duidt op bouwstijlen uit verschillende perioden. Veel vrijstaande woningen langs de dwarsverbanden bestaan slechts uit één laag en hebben een kap die loodrecht op de weg staat waaraan de woningen grenzen.





*Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"*

*Toelichting*

*Vastgesteld, 8 juli 2014*

De nieuwere bebouwing bestaat overwegend uit twee lagen en een dwarskap, evenwijdig aan de weg waaraan de bebouwing grenst. Omdat de woonbebouwing in deze wijk een relatief beperkte oppervlakte en inhoud kent, wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de woning te vergroten door middel van dakopbouwen en nokverhogingen. De gemeente heeft hiervoor specifiek beleid vastgesteld.

De onbebouwde oostzijde van het dijklint de Zinkweg is een belangrijk groen lijnvormig element in de buurt. De singel aan de W. van Vlietstraat die uitkomt in een waterpartij bij de dijk is eveneens een belangrijk structurerend element op buurtniveau. Tussen de bebouwing aan de Karel Doormanstraat en de Admiraal de Ruyterstraat ligt een klein parkje dat als buurtgroen funktioneert.

De in oostwestrichting gelegen Karel Doormanstraat en Admiraal de Ruyterstraat ontsluiten de wijk via de Zinkweg en de Oost-Voorstraat. De Abel Tasmanstraat vormt een verbinding tussen beide wegen en de W. van Vlietstraat in Zuidwijk.

#### Functionele karakteristiek

De Zeeheldenwijk is overwegend een woonwijk met bijbehorende kleinschalige voorzieningen.

#### Juridische regeling

Zoals hiervoor al werd beschreven wordt voor de woongebieden in het plangebied zoveel mogelijk één regeling gehanteerd. De stedenbouwkundige structuur, die in dit geval vooral wordt bepaald door de profielen van de buurtontsluitingswegen, kan worden behouden en versterkt door de gronden voor de voorgevel van de woning en tot drie meter achter (het verlengde van) de voorgevel zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken zijn vanaf één meter achter de voorgevel mogelijk maar zijn gebonden aan een (beperkte) maatvoering zodat ongewenste situaties tot een minimum kunnen worden beperkt.

In de nieuwe erfbebouwingsregeling is rekening gehouden met de actuele wensen ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden van bewoners en de mogelijkheden die een perceel biedt.

Tot slot is het gemeentelijke beleid ten aanzien van dakopbouwen en nokverhogingen op de woningtypen die in de Zeeheldenwijk voorkomen in de regels van dit bestemmingsplan overgenomen. Dat wil zeggen dat onder de (in de regels genoemde) voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een dakopbouw of nokverhoging. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor deze bouwwerken dient dus altijd een gedegen afweging door burgemeester en wethouders vooraf te gaan. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het samenhangende straatbeeld worden gewaarborgd.

Het groene profiel van de W. van Vlietstraat en de onbebouwde zone langs de Zinkweg kan worden gewaarborgd door de singel en de groene gebieden, respectievelijk een waterbestemming en een groenbestemming te geven.

De buurtontsluitingswegen, die vooral een verblijfsfunctie hebben, zijn bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied". Daarbij is tevens een maximum profiel van de weg vastgelegd.



### **3. Croonenburghwijk**

#### Ruimtelijke karakteristiek

De Croonenburghwijk wordt begrensd door de hoofdontsluitingswegen Beneden Oostdijk en Koninginneweg, de Oud Beijerlandse Kreek en het Scheermansvliet. Het stratenpatroon van de grotendeels in de jaren vijftig en zestig gerealiseerde wijk is orthogonaal van opzet. In de wijk zijn overwegend rijwoningen aanwezig, bestaande uit twee lagen met een kap.

In de noordoosthoek van Croonenburghwijk, tussen de Sportlaan en de Beneden Oostdijk is in de periode 2001 - 2004 de woonbuurt "Even Buiten" gebouwd. Deze buurt wijkt voor wat betreft stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie sterk af van de rest van de wijk en kan worden getypeerd als een thematische wijk; aan het stedenbouwkundig plan ligt een metafoor ten grondslag. Vanaf een cirkelvormige ontsluitingsweg worden diverse vrijstaande en geschaalde woningen en een aantal appartementengebouwen ontsloten. Het water van de Oud Beijerlandse Kreek is in het stedenbouwkundig ontwerp voor de buurt opgenomen.

Aan de oostzijde van deze wijk ligt de Oud Beijerlandse Kreek en de bijbehorende groenzone. Die zone vormt een groene geleiding tussen de Croonenburghwijk en de Poortwijk. In de groenzone is een kinderboerderij gesitueerd. Binnen de wijk is voor het overige nauwelijks groen van enige betekenis aanwezig.

Binnen de Croonenburghwijk vormen de straten Cronenburgh en Sportlaan de belangrijkste ontsluitingsroutes. Ze ontsluiten de verschillende woonbuurten op, respectievelijk, de hoofdontsluitingswegen Koninginneweg en Beneden Oostdijk.

#### Functionele karakteristiek

In de zone tussen de Sportlaan, de Beneden Oostdijk, de Koninginneweg en aan weerszijden van de Prinses Irenestraat is een zone met veel bedrijvigheid en voorzieningen aanwezig.

Op de kruising van de Beneden Oostdijk en de Sportlaan, tegenover de woonwijk "Even Buiten", wordt het woonzorgcomplex De Gravin gerealiseerd. Hiervoor zal het huidige zorgcentrum worden gesloopt. Het woonzorgcomplex zal gaan bestaan uit acht gebouwen waarin ruim tweehonderd appartementen, zeven zorgeenheden, 42 verpleegplaatsen, een supermarkt, een kinderdagverblijf, een dagpassage met zorgverleners, een grand café en diverse zorgfuncties worden gehuisvest.

In de wijk zijn, tot slot, verspreid voorzieningen aanwezig waaronder een kerk, scholen en winkels. Ook het gemeentelijke overdekte zwembad, een grootschalig gebouwencomplex ter hoogte van de Hortensiastraat, ligt in de Croonenburghwijk.



### Juridische regeling

De bebouwingstypen van de voorkomende woningen komt in de verbeelding tot uitdrukking door alle hoofdgebouwen binnen bouwvlakken te brengen. Daarbij geldt de bestaande situatie als uitgangspunt en zijn tevens de bestaande rechten zo goed mogelijk gerespecteerd. Op grond van het samenvoegen van een groot aantal bestemmingsplannen is de systematiek die voor woonfuncties is toegepast dat het bouwvlak wordt gesitueerd direct rondom het hoofdgebouw. Gekozen is voor een ruimere erfbebouwingsregeling bij grotere percelen. Op de gronden tot drie meter achter de voorgevel mag in beginsel niet worden gebouwd. Op deze wijze kan het bestaande straatprofiel worden gehandhaafd.

De niet-woonbestemmingen zijn conform de huidige functie bestemd. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is aangesloten bij de vigerende regeling alsmede de huidige situatie. Bouwen buiten de gegeven bouwvlakken is slechts in zeer beperkte mate mogelijk.

## **4. Oosterse Gorzenwijk**

### Ruimtelijke karakteristiek

Dit woongebied ligt ingeklemd tussen het Spui (het Zalmpad) en het bebouwingslint aan de Oostdijk. Aan de oostzijde vormt de Bosschendijk (met daaraan grenzend het bedrijventerrein De Bosschen) de begrenzing en aan de westzijde sluit de buurt aan op het centrumgebied.

De Oosterse Gorzenwijk bestaat uit een rondgaande ontsluitingroute met daarop aanhakende (doodlopende) woonerven. De eind jaren zestig gerealiseerde bebouwing is afwijkend van het toen heersende stedenbouwkundige principe van een blokverkaveling en is in alle gevallen haaks op de dijk geprojecteerd.

De bebouwing in de Oosterse Gorzenwijk bestaat voornamelijk uit rijwoningen van één tot twee lagen met een schuine kap. In de wijk is veel behoefte aan uitbreiding van het woonoppervlak per woning. In de loop van de tijd zijn dan ook veel extra (volledige) bouwlagen, na een vrijstelling (onthefing) toegelaten op, met name, de éénlaagse bebouwing met kap. Maar ook aan de tweelaagse bebouwing met kap is in veel gevallen al extra uitbreidingsruimte toegekend.

Door de ligging van het woongebied onder aan de dijk is er geen directe (zicht)relatie met het Spui.

Tussen het bebouwingslint aan de Oostdijk en de wijk ligt een groene zone die de overgang tussen de dijk en de lager gelegen woonwijk markeert. Centraal in het woongebied is een groengebied met waterpartij aanwezig. Tot slot is de Bosschendijk met zijn bomengroepen een belangrijk groen element in de wijk. De Bosschendijk vormt bovenal een (visuele) buffer tussen het woongebied en het bedrijventerrein De Bosschen.

De Oosterse Gorzenwijk wordt, zoals hiervoor al werd beschreven, ontsloten door twee ontsluitingsroutes waaraan woonstraten zijn gelegen: de Burgemeester Diepenhorstsingel en de Burgemeester Hammerlaan. Daartussen ligt de Burgemeester de Vries Broekmanlaan als één van de weinige doorgaande dwarsverbanden.





*Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"*

*Toelichting*

*Vastgesteld, 8 juli 2014*

### Functionele karakteristiek

De Oosterse Gorzenwijk betreft een overwegend woongebied. Centraal in het oostelijke deel van deze wijk ligt een scholencomplex.

### Juridische regeling

Aanvullend op de eerder genoemde regelingen voor de woongebieden in het plangebied zijn voor de Oosterse Gorzenwijk, mede gezien de reeds veel voorkomende extra bouwlagen, nieuwe goot- en bouwhoogten bepaald die bij recht uitbreidingsruimte bieden. De nieuwe maatvoering is in de verbeelding vastgelegd.

## **5. Zuidwijk**

### Ruimtelijke karakteristiek

In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw heeft een uitbreiding ten zuiden van de W. van Vlietstraat plaatsgevonden. Tussen de W. van Vlietstraat en de Langeweg, Groeneweg en de Zinkweg zijn lange straten in oostwest-richting aangelegd. Daarbinnen zijn buurten gerealiseerd volgens een herkenbare opzet: korte bouwblokken haaks op elkaar die al dan niet als (halfgesloten) bouwblok zijn gebouwd (blokverkeveling).

In de wijk zijn voornamelijk (korte) rijwoningen bestaande uit twee lagen met een dwarskap aanwezig. In het gebied tussen de Rembrandtstraat en het Laningpark is sprake van een enigszins afwijkende bebouwingsstructuur; geschakelde bungalows, halfvrijstaande en vrijstaande woningen in een verspringende rooilijn.

Het groene karakter van de wijk wordt gevormd door het vele privégroen en het Laningpark aan de oostzijde van de wijk. Het park is vanuit diverse richtingen toegankelijk. In het park zijn wandelpaden en speelvoorzieningen zoals een klein skatepark en een basketbalveld aanwezig.

Daarnaast is de onbebouwde oostzijde van de dijk Zinkweg ook in deze wijk een herkenbaar groenelement. Langgerekte groenstroken die de wijk in oostwestrichting “doorsnijden”, sluiten op deze groenzone aan.

Tot slot draagt ook de Anne Franksingel - Paulus Pottersingel bij aan het groene karakter van de wijk.

De in oostwestrichting gelegen W. van Vlietstraat en Rembrandtstraat en de Mariniersweg die genoemde wegen verbindt, vormen tezamen de belangrijkste ontsluitingsroutes binnen de wijk.

### Functionele karakteristiek

Aan de noordzijde van de wijk, ten westen van het park, ligt een voorzieningencluster met scholen, winkels en het gemeentehuis van Oud-Beijerland. Tevens is in het zuiden van deze wijk nog een school gesitueerd. Verder ligt verspreid over de wijk een aantal voorzieningen zoals een verzorgingshuis en kinderdagverblijven.



Deze gebouwen onderscheiden zich voor wat betreft hun grootte en vorm van de omliggende woonbebouwing. De hoogte is echter niet veel hoger dan de bestaande woonbebouwing (overwegend één tot twee lagen, bij uitzondering drie tot vier lagen).

Ten oosten van het Laningpark ligt de gemeentelijke begraafplaats.

#### Juridische regeling

Ten aanzien van de juridische regeling kan worden verwezen naar de regelingen voor de hiervoor genoemde wijken.

## **6. Zoomwijk**

#### Ruimtelijke karakteristiek

Ten westen van het dijklint de Zinkweg ligt de Zoomwijk. Deze grotendeels in de jaren tachtig gerealiseerde wijk wordt begrensd door de Zinkweg, de Spuidijk en de Randweg.

De Zoomwijk is een typisch voorbeeld van een wijk die is opgezet volgens de principes van het "Forumtijdpark". Dit betrof een reactie op de blokverkaveling uit de vorige decennia die als te zakelijk en monotoon werd ervaren. De Forumbeweging vraagt aandacht voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. De woongebieden uit deze tijd, zo ook Zoomwijk, worden gekenmerkt door een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn veelal geclusterd rondom woonerven waarbij een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt. Delen van de wijk zijn sterk naar binnen gekeerd en een groot aantal woningen is niet op de straat georiënteerd maar op de privé tuinen. Wijken die volgens dit stedenbouwkundig principe zijn gerealiseerd staan bekend om de lastige oriëntatie vanwege het ontbreken van een duidelijke entree en markeringen op belangrijke kruisingen en hoeken.

In de wijk zijn voornamelijk geschakelde of rijwoningen aanwezig, bestaande uit twee lagen met een kap en bergingen en doorgetrokken dakoppervlakken aan de straatzijde van de woning. De bebouwing heeft een bijzondere vorm en massa. In de loop van de tijd is gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan het plaatsen van schuttingen aan de straatzijde van de woning. Deze hebben echter een enorme impact op het straatbeeld. Daarnaast worden de delen van het perceel tussen de bestaande uitbouw van de woning aan de straatzijde en de (nieuwe) erfafscheiding veelal overkapt.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn randvoorwaarden gesteld aan de situering en maatvoering van deze schuttingen en overkappingen teneinde het straatbeeld en de ritme van de bebouwing zo min mogelijk aan te tasten.

Het zuidwestelijke deel van de wijk, ten zuiden van het Binnenpad, is van latere datum (jaren negentig). De stedenbouwkundige structuur is opnieuw wat zakelijker (rationeler), maar de architectuur van de bebouwing is meer uitgesproken dan van de bebouwing die in de jaren vijftig en zestig is gebouwd. De overwegend aanwezige rijwoningen en halfvrijstaande woningen bestaan uit twee lagen en een kap.







Nabij het centraal gelegen winkelcentrum is een modern appartementencomplex verrezen.

Het groen binnen de Zoomwijk is grotendeels gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur. Zowel de randweg en de Zinkweg die de wijk begrenzen als de ontsluitingsstructuur in de wijk zijn ingepakt in het groen.

Centraal in de wijk ligt een groenzone met een grote waterpartij. De overige groene structuren in de wijk zijn door een netwerk van groenstroken en speelveldjes met elkaar verbonden.

De belangrijkste ontsluitingswegen in de wijk zijn de Zoomwijklaan, de Roerdompweg en het Binnenpad. Deze routes ontsluiten de wijk op de Randweg, de Spuidijk en in mindere mate op de Zinkweg.

#### Functionele karakteristiek

De Zoomwijk is een overwegend woongebied. Centraal in de wijk, op de kop van de waterpartij, ligt een buurtwinkelcentrum dat voorziet in de dagelijkse behoeften. Daarnaast is een verzorgingstehuis met aanleunwoningen gesitueerd. Verspreid over de wijk zijn basisscholen aanwezig.

In de oksel van de Randweg en de Zinkweg zijn twee scholencomplexen gesitueerd waarin scholengemeenschappen voor het voortgezet onderwijs zijn gehuisvest.

#### Juridische regeling

Zoals voor alle woongebieden geldt, wordt ook in de Zoomwijk vastgehouden aan het begrenzen van de hoofdgebouwen door middel van een bouwvlak. Van belang in dit geval is de regeling voor de bebouwingsmogelijkheden op het voorerf, of in dit geval, de gronden aan de straatzijde. In beginsel is bouwen op de gronden voor de voorgevel van de woning slechts in beperkte mate toegestaan. In de Zoomwijk is de voor- en achterkantensituatie echter zeer afwijkend, dat dit vraagt om een op maat gesneden regeling. De uitbouwen aan de voorzijde van de woning (daar waar de entree tot de woning zich bevindt) maken weliswaar deel uit van het oorspronkelijke ontwerp van de woning maar worden in dit geval niet beschouwd als deel van het hoofdgebouw.

Teneinde de bestaande uitbouwen aan de voorzijde mogelijk te maken is de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 4" opgenomen. Daarmee zijn overkappingen en aan- en uitbouwen (op het voorerf) mogelijk waaraan specifieke bouwregels zijn gekoppeld. Bij het opstellen van de bouwregels wordt tegemoet gekomen aan de stedenbouwkundige wensen ten aanzien van erfafscheidingen en overkappingen, voor zover deze niet vergunningsvrij mogen worden gebouwd. Die stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn als volgt.

Erfafscheidingen:

- erfafscheidingen die voor de bestaande uitbouw worden geplaatst mogen niet hoger zijn dan 2 m en niet breder dan de breedte van de uitbouw;
- voor het overige zijn erfafscheidingen aan de voorzijde van de woning tot 1 m vergunningsvrij toegestaan.

Overkappingen en aanbouwen:

- de overkappingen (of indien deze van muren wordt voorzien: de aanbouwen) die tussen de uitbouw en de erfafscheiding aan de voorzijde van de woning worden aangebracht mogen niet breder zijn dan de breedte van de uitbouw en de (aangebrachte) erfafscheiding;
- de overkapping of aanbouw dient zo goed mogelijk aan te sluiten op het hoofdgebouw en de bestaande uitbouw, voor wat betreft materialisatie (welstand) en dakhelling;
- de goothoogte mag nooit meer bedragen dan 2 m; daardoor kan weliswaar een enigszins andere dakhelling ontstaan dan de oorspronkelijke dakhelling, maar de effecten daarvan op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zijn te verwaarlozen;
- indien een aanbouw wordt gebouwd mag deze geen ramen en deuren hebben die gericht zijn naar de straatzijde;

## **7. Spuioeverwijk**

### Ruimtelijke karakteristiek

Ten noorden van de Zoomwijk ligt de Spuioeverwijk. De wijk wordt begrensd door het Spui en de Spuioeverweg/Spuidijk.

De stedenbouwkundige verkaveling is, met uitzondering van het gedeelte aan de waterpartij tussen de Spuioeverweg en de Van den Bergstraat, redelijk rechtlijnig. De bebouwing staat vrijwel allemaal parallel aan en is georiënteerd op de aanwezige buurt- en erfontsluitingswegen.

In het gebied zijn overwegend eengezinswoningen aanwezig in geschakelde of aaneengesloten vorm. In een enkel geval is sprake van verspringende rooilijnen. De bebouwing bestaat uit twee lagen en een dwarskap.

Aan de rand van het gebied, nabij De Oude Tol, zijn vrijstaande woningen aanwezig op ruime percelen.

Bijzonder is de directe ligging van de wijk aan het Spui. Anders dan in de Oosterse Gorzenwijk kent deze wijk een directe zichtrelatie met het water. De relatie met het water komt ook tot uitdrukking door de aanwezigheid van een klein haventje en een aantal grote waterpartijen.

De Spuioeverwijk wordt door de Beetwortelstraat en Beetwortelweg ontsloten op de gebiedsontsluitingsweg, de Spuioeverweg.

### Functionele karakteristiek

In de wijk wordt voornamelijk gewoond. Bij het wonen is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en, na een ontheffing, aan huis gebonden bedrijven mogelijk.

Het recreatiegebied De Oude Tol maakt ook deel uit van de Spuioeverwijk. Dat gebied wordt gebruikt door diverse verenigingen en een manege.



*Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"*

*Toelichting*

*Vastgesteld, 8 juli 2014*

Het bedrijventerrein Spuioever wordt op termijn herontwikkeld.

### Juridische regeling

Ten aanzien van de juridische regeling kan worden verwezen naar de regelingen voor de hiervoor genoemde wijken.

## **8. Poortwijk**

### Ruimtelijke karakteristiek

De Poortwijk, de laatste grote uitbreiding van Oud-Beijerland, wordt begrensd door de Beneden Oostdijk, de Stougjesdijk, de Kwakscheweg en de Oud Beijerlandse Kreek. Tweederde van de wijk is inmiddels gebouwd. Poortwijk III, het gedeelte dat direct aan de Kwakscheweg grenst, moet nog in ontwikkeling worden genomen. Dit deel valt buiten het plangebied.

De stedenbouwkundige structuur van de wijk is opgehangen aan het aanwezige water en oude lijnen uit het landschap, en dan met name de dominante oostwestrichting van de boomgaarden, akkers en weilanden, en kent een veelvormigheid: rationele verkavelingen en cirkelvormige elementen. Vanaf de Kwakscheweg tot het tuincentrum aan de Beneden Oostdijk ligt een diagonale as die nagenoeg alle straten van de wijk met elkaar verbindt.

In de woonwijk zijn voornamelijk rijwoningen, geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen gebouwd. De bebouwing bestaat overwegend uit twee tot drie lagen. In de wijk komen velerlei kapvormen voor: naast de reguliere zadeldaken zijn binnen de wijk ook veelvuldig lessenaardaken en platte daken toegepast.

De bijzondere plekken in de wijk worden gemarkeerd door grotere appartementengebouwen.

Bij bewoners in de woonwijk bestaat relatief veel behoefte aan uitbreiding van de woonruimte. Omdat in de wijk een uitgesproken architectuur is toegepast die in samenhang met de bestaande wegprofielen de stedenbouwkundige structuur voor een belangrijk deel bepaalt, is het niet wenselijk om zonder meer uitbreidingsruimte te bieden maar daar voorwaarden aan te stellen die de stedenbouwkundige structuur ten goede komt.

Het groen binnen de Poortwijk bestaat voor een belangrijk deel uit structurende elementen als waterlopen en groenstroken. De Oud Beijerlandse Kreek en de aangrenzende groenzone aan de westzijde van het gebied vormen een dominant groenelement dat, door de aanleg van voet- en fietspaden, een belangrijke bijdrage levert aan de beleving van het groen.

De ontsluiting van de wijk vindt plaats op de Beneden Oostdijk en de Kwakscheweg. Daartussen ligt een centrale route die de tussengelegen buurten ontsluit. De overige straten in het plangebied fungeren als erfontsluitingswegen.



*Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"*

*Toelichting*

*Vastgesteld, 8 juli 2014*



### Functionele karakteristiek

In de Poortwijk zijn voornamelijk woningen aanwezig en bijbehorende voorzieningen als een kerk, een school, een kinderdagverblijf en een “zorgverzamelgebouw”.

Aan de noordzijde van de wijk, langs de hoofdontsluitingsweg Beneden Oostdijk, zijn negen kleine kantoorpanden gebouwd bestaande uit drie of vier bouwlagen. Deze panden markeren de noordelijke entree van het nieuwe woongebied en vormen een (geluids)buffer tussen de weg en de woningen.

Langs de Beneden Oostdijk is tevens een groot tuincentrum gesitueerd.

### Juridische regeling

Poortwijk is een woonwijk met een bijzondere stedenbouwkundige opzet en architectuur. De oorspronkelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan voor de wijk gaan uit van diverse woonmilieus: “stedelijke hoofdas en singels” en “overige woonmilieus”. De stedelijke hoofdas (noordzuid-gericht) en de singels (oostwest-gericht) zijn de dragers van het gebied. De eenheid wordt bereikt door een samenhangend architectuurbeeld te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan zijn daartoe strikte regels opgenomen voor wat betreft de rooilijnen, de goot- en nokhoogten, de nokrichting, de ritmering van de bouwmassa en de gevelbehandeling (beeldkwaliteit- en welstandseisen). Deze zijn, waar mogelijk, overgenomen in de beheerregeling in het voorliggende bestemmingsplan. Ten aanzien van de overige woonmilieus bestaat meer architectuurvrijheid. De eenheid in het ontwerp wordt hier vooral bereikt door een uniforme behandeling van de openbare ruimte.

Teneinde de oorspronkelijke vormgeving zo goed mogelijk te waarborgen in het bestemmingsplan, is, evenals in de andere woongebieden, de hoofdbebouwing begrensd door middel van een bouwvlak. In het geval van Poortwijk is echter een detailleringsslag gemaakt door binnen het bouwvlak diverse (bouw)aanduidingen op te nemen waarmee de bestaande en te handhaven hoogtegeleding kan worden gewaarborgd.

Een van de meest voorkomende uitbreidingswensen in de Poortwijk betreft het realiseren van dakopbouwen op (geschakelde) garages. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de reeds gerealiseerde dakopbouwen geïnventariseerd. Een aantal dient als trendsetter. Dat wil zeggen dat besloten is een zelfde dakopbouw, met een zelfde maatvoering op soortgelijke of naastgelegen bebouwing bij recht toe te staan. De maximale goot- en nokhoogten zijn in die gevallen omhoog bijgesteld. Daar bovenop zijn geen dakopbouwen meer toegestaan. Nieuwe verzoeken om dakopbouwen, in straten of op bouwblokken waar nog geen dakopbouw aanwezig is, kunnen pas na een ontheffing worden gehonoreerd. Aan de ontheffing zijn voorwaarden gekoppeld; de afweging die ten grondslag moet liggen aan de toepassing van de ontheffing blijft te allen tijde bij het college.

## 2.5 Conclusies

Het plangebied is zeer divers, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht. Gestreefd is naar een zo eenduidig mogelijke bestemmingsregeling en heldere bouwregels, zonder dat daarmee de gewenste mate van sturing en de gewenste ruimtelijke kwaliteit verloren gaat. Dat heeft er toe geleid dat in een aantal gevallen nieuwe keuzes zijn gemaakt die veelal te maken hebben met de typische karakteristiek van een wijk of gebied. In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk is daarop nader ingegaan. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt, aanvullend, een toelichting gegeven op de totale juridische regeling en daaraan ten grondslag liggende (algemene) uitgangspunten.

### **3 BELEIDSKADER**

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouw-programmering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Doorvertaling van de SVIR is daarom niet van toepassing.

##### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, be-



scherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Doorvertaling van het Barro is daarom niet van toepassing. Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, is toetsing aan de duurzaamheidsladder niet benodigd.

### 3.1.3 Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft een impuls aan een Randstad die zich in alle opzichten kan meten met andere stedelijke gebieden in Europa en tevens duurzaam en klimaatbestendig is. De visie zet de koers uit voor de ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. En niet alleen waar het gaat om bouwen en plannen, maar ook om de relatie tussen ruimtelijke ontwikkeling en onderwerpen als natuur, recreatie, onderwijs, gezondheid en arbeidsparticipatie.

De keuzes die gemaakt zijn om de Randstad tot een duurzame en internationaal concurrerende topregio te kunnen ontwikkelen liggen voor een groot deel in het verlengde van de Nota Ruimte.

Het kabinet heeft de ruimtelijke keuzes uitgewerkt aan de hand van de volgende vier leidende principes.

- principe: Leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta.
  - keuze: de Randstad moet blijvend beschermd worden tegen overstromingen;
  - keuze: anticiperen op een toenemende verzilting en watertekort;
  - keuze: van Groene Hart naar Groenblauwe Delta: beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten.
- principe: Kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood.
  - keuze: beschermen en ontwikkelen van landschappelijke differentiatie;
  - keuze: transitie van de landbouw;
  - keuze: ontwikkeling van groene woon- en werkmilieus gekoppeld aan groenblauwe opgave;

- keuze: Ontwikkeling groenblauwe kwaliteit bij de steden in de vorm van “metropolitane parken”;
- principe: Wat internationaal sterk is, sterker maken.
  - keuze: benutten en versterken internationale topfuncties;
  - keuze: verbeteren van de internationale verbindingen tussen de Randstad en andere stedelijke regio's;
- principe: Krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid.
  - keuze: opschalen van de stedelijke regio's: bereikbaarheid op het niveau van de noordelijke en zuidelijke Randstad;
  - keuze: optimaal benutten en klimaatbestendig inrichten van de binnenstedelijke ruimte voor wonen, werken en voorzieningen door transformeren, herstructureren en intensiveren;
  - keuze: uitvoeren schaa sprong Almere in relatie met ontwikkeling regio Amsterdam, bereikbaarheid en ecologische verbetering IJmeer-Markermeer

Deze keuzes vinden een doorvertaling in concrete visies en plannen.

In de structuurvisie Randstad 2040 is de Hoeksche Waard onderdeel van de groenblauwe delta. Verder heeft de Hoeksche waard de aanduiding “ruimte voor grote rivieren” en staat het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke differentiatie centraal.

#### **3.1.4 Nota Mobiliteit**

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan en schetst het voorgenomen Nederlands verkeers- en vervoersbeleid voor de periode 2002 - 2020. Het hoofddoel van de nota Mobiliteit is een verbetering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht) van deur tot deur binnen de maatschappelijke randvoorwaarden op het gebied van de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. De hoofdlijnen uit de Nota Mobiliteit kunnen als volgt worden samengevat:

- sterkere economie door verbeteren bereikbaarheid, waarbij de hoofdverbindingssassen voorrang krijgen;
- vanuit maatschappelijk en economisch belang de groei van verkeer en vervoer mogelijk maken;
- betrouwbare en voorspelbare bereikbaarheid van deur tot deur door integrale netwerkbenadering van weg, water en openbaar vervoer;
- betrouwbaar en snel over weg, door o.a. invoering van beprijzingen;
- de kracht van het openbaar vervoer benutten;
- decentraal wat kan en centraal wat moet en daarbij effecten van doorwerking bijsturen indien nodig;
- meer publiek-private samenwerking, waardoor mogelijkheden van gebiedsontwikkeling en financiering optimaal worden benut;
- stimuleren vernieuwende projecten;
- veiligheid op de weg en in openbaar vervoer verbeteren, o.a. door voertuigbeleid en invoering chipkaart;
- kwaliteit leefomgeving verbeteren door terugdringen emissies.

Gekoppeld aan de Nota Mobiliteit heeft het rijk het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT) opgesteld, waarin een overzicht van de concrete infrastructuurprojecten voor de komende jaren zijn vermeld met een verlenging voor de periode 2011 - 2014. In het MIT zijn geen concrete infrastructuurprojecten opgenomen die invloed hebben op de bereikbaarheid van het plangebied.

### 3.1.5 Nota Belvédère

De "Nota Belvédère" (1999) geeft een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. In de nota zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden is de cultuurhistorische identiteit beschreven, zijn beleidskansen geïventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Het gebied waarin de gemeente Oud-Beijerland is gelegen, is niet aangewezen als Belvédère gebied. De nota heeft derhalve geen consequenties voor het bestemmingsplan.

### 3.1.6 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding (1998) en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

### 3.1.7 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau

bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

### **3.1.8 Ruimte voor de Rivier**

In deel 1 van de PKB Ruimte voor de Rivier (2005), presenteert het kabinet een pakket maatregelen om voldoende veiligheid te waarborgen tegen overstromingen en een bijdrage te leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierengebied. Na vaststelling van de PKB zal voor elke maatregel een planstudie worden uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een inrichtingsplan.

De volgende maatregel uit het basispakket heeft betrekking op het plangebied: dijkverbetering aan de zuidzijde de Oude Maas direct vóór de aftakking van het Spui. Hiervoor geldt als uitgangspunt het op het vereiste niveau brengen van de bescherming van het rivierengebied tegen overstromingen conform de wettelijke norm en het leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierengebied. Dit wil zeggen, het versterken en vergroten van de hoogte van de dijk. Voor deze dijkverbetering Oude Maas/Hoeksche Waard is nog geen ruimtelijke planprocedure doorlopen.

De uitvoeringsperiode is van 2011 tot 2015. Derhalve is ruimtereservering voor de uitvoering van de dijkverbetering noodzakelijk.

Tevens is het van belang een aantal binnendijkse locaties open te houden om de aanleg van mogelijke rivierverruimende maatregelen in de toekomst (na 2015) uit te kunnen voeren. Aanbevolen wordt de binnendijkse locatie aan de zuidzijde van de Oude Maas ter hoogte van de Hoeksche Waard en in het verlengde van het Spui te beschermen tegen grootschalige en/of kapitaalsintensieve ontwikkelingen.

### **3.1.9 Conclusies**

Verschillende ruimtelijke belangen op rijksniveau zijn relevant voor het voorliggende bestemmingsplan, waaronder ten aanzien van de bebouwingscontouren, de nationale landschappen

en de ruimte voor de rivier. De rijksbelangen vinden hun doorwerking grotendeels in provinciaal beleid.

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de regeling van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de status van de Hoeksche Waard als nationaal landschap en de functie en het gebruik van de Oude Maas als rivier en de overige waterbelangen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 is de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte" vastgesteld. Deze structuurvisie is het ruimtelijk provinciaal beleid voor de periode 2010 - 2020 met een doorkijk tot 2040. De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De structuurvisie is geactualiseerd. De Actualisering 2012 is op 30 januari 2013 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze actualisering zijn de hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven.

In de Visie op Zuid-Holland is het provinciale belang geordend aan de hand van vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Op 23 februari 2011 hebben Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. Op 29 februari 2012 is daarnaast de tweede herziening vastgesteld. Voor de gemeente Hillegom is één inhoudelijke wijziging opgenomen die relevant is voor het plangebied. Het gaat om het uiterst noordelijke deel van het plangebied (Pastoor slaan) waarbij een deel van het bedrijventerrein is gewijzigd in 'stads- en dorpsgebied'.

De structuurvisiekaart bestaat uit twee delen: een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. In de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten verbeeld op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld.

#### ***Aanduidingen functiekaart***










Het plangebied is in de functiekaart aangewezen als:

- dorpsgebied: Aaneengesloten, relatief kleinschalig bebouwd gebied, en onderdeel van het landelijk gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen.



- bedrijventerrein: Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder begrepen productie, transport en distributie, veilingen, nutsvoorzieningen evenals hieraan verbonden kantoorfuncties.
- natuurgebied / ecologische verbinding: Gebied / verbinding met als hoofdfunctie natuur. Daarnaast is, mits niet in strijd met de hoofdfunctie, recreatief medegebruik mogelijk.
- water: De zee, zeearmen, rivieren, kanalen, plassen, boezems en overige binnenwateren met een hoofdfunctie voor de waterhuishouding en veelal een nevenfunctie voor natuur, recreatie en/of scheepvaart.
- regionaal centrum: Stedelijk- of dorpscentrumgebied met ontwikkelingsmogelijkheden voor gemengde functies (wonen, werken, voorzieningen) van regionale betekenis.
- primaire waterkering: Waterkeringen langs de kust en de grote rivieren volgens de Wet op de waterkeringen.
- (boven)regionale wegverbinding: Bestaande of binnen de planperiode te realiseren of te verbreden weg die functioneert als onderdeel van het (boven)regionaal of provinciaal wegennet. Indien de verbinding nog gerealiseerd moet worden, is het tracé bekend en de financiering verzekerd.



	Dorpsgebied		Regionaal centrum
	Bedrijventerrein		Primaire waterkering
	Natuurgebied		(Boven)regionale wegverbinding
	Water		Ecologische verbinding
			Reservering wegverbinding

afbeelding: uitsnede functiekaart

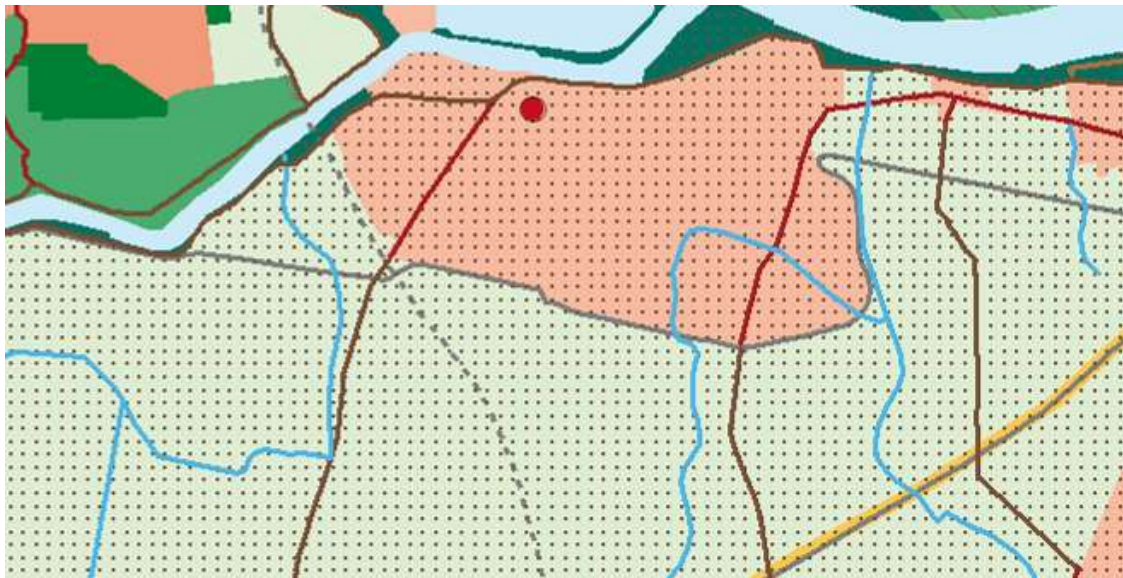
### **Aanduidingen kwaliteitskaart**

Het plangebied is, aanvullend op het voorgaande, in de kwaliteitskaart aangewezen als:

- topgebied: Cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevolle gebieden en elementen binnen Topgebieden cultureel erfgoed. Zij kunnen ook attracties voor het grotere publiek

zijn. Behoud staat voorop; ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk indien daarmee de kernkwaliteiten binnen het gebied significant bevorderd worden.

- wegennet / regionale wegverbinding: Bestaande of binnen de planperiode te realiseren of te verbreden weg die functioneert als onderdeel van het (boven)regionaal of provinciaal wegennet. Indien de verbinding nog gerealiseerd moet worden, is het tracé bekend en de financiering verzekerd.
- kreek, vaart, wetering: Waterlopen in het landelijk gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde.
- dijk met (cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint: Aanduiding voor landschappelijk waardevolle en/of cultuurhistorisch waardevolle aangesloten bebouwing in een lint langs wegen, waterwegen of dijken. In bebouwingslinten is alleen incidentele toevoeging van bebouwing mogelijk, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.
- dijk, hoogteverschil: Bestaande of voormalige waterkeringen in het landelijk gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde.



	Dorpsgebied		Regionaal centrum	afbeelding: uitsnede kwaliteitskaart
	Buitendijks natuurlandschap		Wegennet	
	Water		Kreek, vaart en wetering	
	Topgebied		Dijk met (cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint	
			Dijk, hoogteverschil	

### 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten

behoefte van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

### ***Bepalingen van belang voor het plangebied***

#### *Bebouwingscontouren*

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Onder voorwaarden is uitzondering hierop mogelijk voor de ruimte voor ruimteregeling, nieuwe landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, noodzakelijke bebouwing, bebouwing op het strand, kleinschalige bebouwing voor recreatie, recreatiewoningen en glastuinbouwgebieden.



afbeelding: verstedelijkingscontour

#### *Natuurgebied*

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn aangeduid als bestaande en prioritaire nieuwe natuur of als waternatuurgebied wijzen bestemmingen aan die de natuurfunctie mogelijk maken en beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Gedeputeerde Staten kunnen hiervan op basis van het 'nee, tenzij' principe ontheffing verlenen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er sprake is van een groot openbaar belang;
- er geen reële andere mogelijkheden zijn én
- de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

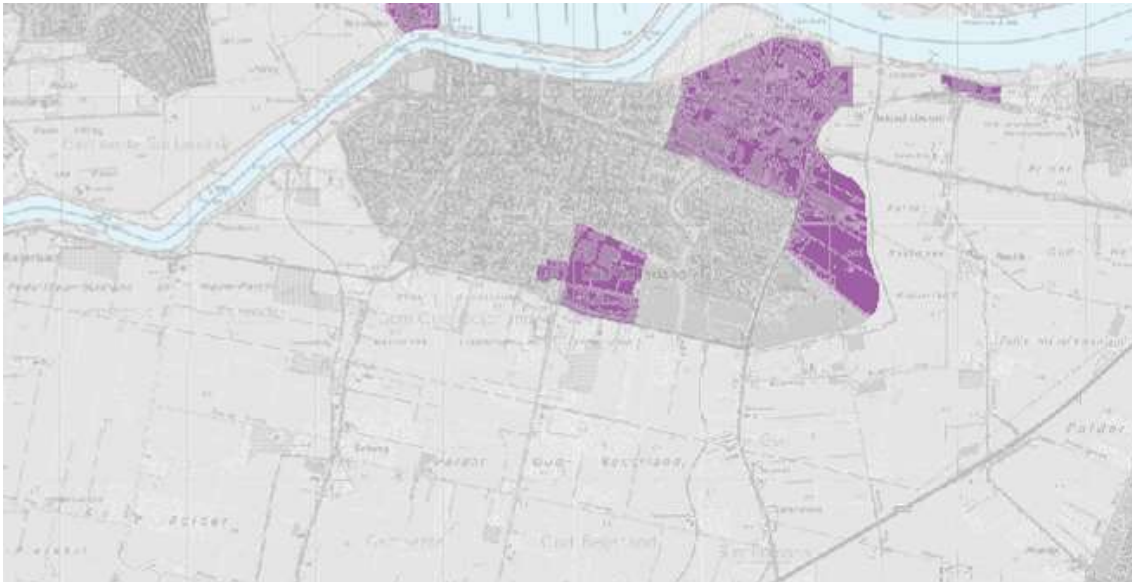




afbeelding: ecologische hoofdstructuur

### Bedrijventerreinen

De bedrijfsbebouwing aan de Rembrandtstraat is aangewezen als bedrijventerrein. Hier moet een zo hoog mogelijke milieucategorie, passend bij de omgeving mogelijk gemaakt worden. De bedrijventerreinen in de gemeente Oud-Beijerland zijn opgenomen op onderstaande afbeelding, maar zijn gelegen buiten het plangebied.



afbeelding: bedrijventerreinen

### Primaire waterkering

Tevens zijn in de verordening de Spuidijk en de dijk langs het Zalmpad aangewezen als primaire waterkering. Hiervoor geldt dat deze als zodanig moeten worden bestemd en in de bestem-

ming regels moeten worden opgenomen voor een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringen.



afbeelding: primaire waterkering

Ten noorden van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als zone rondom stiltegebied (1000 m). In de verordening is bepaald dat binnen deze zone geen nieuwe luchthavens of helikopterlandingsplaatsen gevestigd mogen worden. Een uitzondering is mogelijk voor luchthavens die een maatschappelijke functie hebben of waarop uitsluitend stille luchtspporten worden beoefend.

### 3.2.3 Uitvoeringsprogramma nationaal landschap Hoeksche Waard 2007 - 2013

In de Nota Ruimte heeft het rijk een aantal gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. De Hoeksche Waard is aangewezen als Nationaal Landschap. Door het rijk is aangegeven wat de specifieke kernkwaliteiten zijn van de Nationale Landschappen.

De provincie is verantwoordelijk voor de verdere uitwerking van het nationale beleid in dit gebied en het opstellen en uitwerken van een uitvoeringsprogramma ter versterking van de uitgewerkte kwaliteiten van het gebied. Het Uitvoeringsprogramma heeft alleen betrekking op het budget voor het Nationaal Landschap Hoeksche Waard.

De Commissie Hoeksche Waard (voorloper Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard) heeft aangegeven de kernkwaliteiten te willen ontwikkelen door uitwerking van zes pijlers, te weten:

- grofmazig netwerk groenblauwe dooradering: krekentontwikkeling;
- grofmazig netwerk groenblauwe dooradering: dijkontwikkeling;
- fijnmazig netwerk groenblauwe dooradering: biodiversiteit langs akkerbouwpercelen, watergangen en wegbermen;
- toegankelijk maken van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard;
- cultuurhistorische kwaliteit behouden en versterken;
- marketing en promotie Nationaal Landschap Hoeksche Waard.

In het uitvoeringsprogramma zijn per pijler projecten genoemd en een raming van de hiervoor benodigde projectkosten.

### **3.2.4 Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en spel"**

In oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2011 – 2020 vastgesteld. In deze woonvisie zijn ambities en doelstellingen voor wonen in Zuid-Holland tot 2020 vastgelegd. Deze visie is een basis voor nieuwe afspraken op provinciaal en (inter)regionaal niveau. In samenspraak met alle partijen op de woningmarkt moet dit leiden tot een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma met nieuwe samenwerkingsvormen en vernieuwd vertrouwen in elkaar. In regionale woonvisies wordt de provinciale Woonvisie verder ingevuld en uitgewerkt door de regio's. Met de regio's zijn per gebied afspraken gemaakt over de verstedelijkingsopgaven voor o.a. de Zuid-Hollandse Delta. Voor de gemeente Oud-Beijerland geldt dat het programma uitgaat van migratiesaldo nul.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunding, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Passend betekent dat woningen en woonmilieus aansluiten bij de situatie en wensen van bewoners, duurzaam zijn en passen in de ruimtelijke visie. Met dit uitgangspunt heeft de provincie 5 ambities geformuleerd:

- Passend woningaanbod voor iedereen.
- Niet meer woningen plannen dan nodig.
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, waardoor innovatie mogelijk wordt.
- Regionale verscheidenheid wordt behouden en benut.

### **3.2.5 Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020**

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

Er zijn in het plan ambities vastgesteld per Zuid-Hollands eiland. Voor de Hoeksche Waard is een aantal kernvraagstukken vastgesteld. Het betreft onder meer de plaatselijke leefbaarheidsproblemen en verkeers(on)veiligheid op enkele “onderliggend wegennet wegen” (OWN-wegen). Daarbij is een kernstrategie opgesteld. Hierin wordt onder meer gesteld dat er vernieuwing of capaciteitsverruiming van de regionale wegenstructuur plaatsvindt, alleen daar waar nodig in verband met leefbaarheid in de kernen en/of bereikbaarheid van een nieuw regionaal bedrijfsterrein. Daarnaast wordt Duurzaam Veilig geïntroduceerd op OWN-wegen. Om de kernstrategie uit te voeren en de kernvraagstukken te beantwoorden is een aantal maatregelen voorgesteld.

### **3.2.6 Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland**

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht.

In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

### **3.2.7 Nieuw provinciaal beleid**

De provincie heeft de taak om op (boven)regionaal niveau te sturen op de inrichting en de ruimtelijke kwaliteit van verschillende functies over de schaarse ruimte in Zuid-Holland. Hiertoe is nieuw ruimtelijk beleid opgesteld, te weten de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma Ruimte, en het Programma Mobiliteit. Deze instrumenten komen in de plaats van de huidige Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en het provinciaal Verkeer- en vervoersplan. Provinciale Staten stellen de nieuwe Visie, Verordening en de Programma's in juli 2014 vast.

### **3.2.8 Conclusies**

Het plangebied omvat voornamelijk dorpsgebied en een klein deel bedrijventerrein (omgeving Rembrandtstraat) zoals aangegeven op de functiekaart van de provinciale structuurvisie. De gehele Hoeksche Waard is een topgebied waarbinnen cultureel erfgoed beschermd dient te worden. De ecologische verbindingszone en watergang in het zuidoostelijk deel van het plangebied zijn in het plan opgenomen met een conserverende regeling. Voor de primaire waterkering is eveneens een beschermende regeling opgenomen. Bij eventuele reconstructie van verkeersfuncties binnen de als verkeer bestemde gronden zullen de eisen met betrekking tot verkeersveiligheid en duurzaam veilig worden gevolgd zoals beschreven in het Provinciale Ver-



keer- en Vervoerplan. Voor zover mogelijk zijn de uitgangspunten uit de Notitie perifere detailhandel vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Hoeksche Waard**

De structuurvisie Hoeksche Waard, vastgesteld door de Commissie Hoeksche Waard (voorloper Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard) op 8 juli 2008, kent als uitgangspunt versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Naast de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte (het polderpatroon, het reliëf van kreken en dijken en de openheid) zijn ook historische dorpskernen en dijklinten aangegeven omdat deze bepalend zijn voor de kwaliteit van het Nationaal Landschap. De in de structuurvisie opgenomen integratiekaart biedt een toetsingskader voor ontwikkelingen.

#### ***Doelen plangebied***

Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende doelen relevant:

- Een verdere uitbouw van het krekensysteem tot een robuuste landschappelijke structuur voor natuur, waterberging en recreatie.
- De dijken uitbouwen tot groene zones in het landschap, met extra ruimte voor recreatieve functies, verbrede landbouw, landelijk wonen (op beperkte schaal) en langzaam verkeer.
- De leefbaarheid in dorpen bevorderen en ruimte bieden voor ontwikkeling. Gemeenten mogen bouwen voor tenminste de eigen bevolkingsgroei met respect voor de kernkwaliteiten van het landschap.
- Een integrale ontwikkeling van de noordrand, waarbij de aanleg van een regionaal bedrijventerrein en voorgenomen woningbouw rond de kernen wordt gecombineerd met de opbouw van een robuuste groenblauwe structuur, met daarin diverse regionale voorzieningen op het gebied van vrije tijd, sport en cultuur.
- Streven naar een samenhangend regionaal wegennet met waar nodig vrijliggende fietspaden, voor een goede interne verkeersafwikkeling en voor het oplossen van verkeersknelpunten op dorps- en dijkwegen.





## Ontwikkelingsbeeld 2030 Oud-Beijerland



### Landschappelijk hoofdstructuur

-  Robuuste krekens
-  Binnendijkse natuurkernen
-  Binnendijken
-  Buitendijken
-  Ecologische verbindingzones tussen krekens
-  Buitendijkse natuur- en recreatiegebieden
-  Binnendijkse recreatie- en groengebieden
-  Kwaliteitsimpuls landschap
-  Landbouwontwikkelingsgebied
-  Stimuleringsgebieden weidevogel- en ganzenbeheer
-  Historische dorpskernen en dijklinten

### Infrastructuur

-  Regionale weg
-  Nieuw tracé in studie
-  A4-Zuid in studie
-  Transferium

### Verstedelijking

-  Geplande inbreiding wonen
-  Geplande inbreiding werken
-  Mogelijke locatie voor transformatie
-  Nieuw woongebied
-  Wonen in groene setting
-  Ontwikkelen landgoederen
-  Nieuw werkgebied
-  Werken in een groene setting
-  Uitbreidingsrichtingen voor de langere termijn
-  Nieuwe verblijfsrecreatie
-  Zoekgebied verblijfsrecreatie
-  Groene aders
-  Groene randen
-  Boerenlandpaden

Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"

Toelichting

Vastgesteld, 8 juli 2014

Naast de diverse inbreidings- en afrondingslocaties zijn uitbreidingen van de bebouwde kern voorzien in oostelijke richting en - voor de langere termijn - in zuidelijke richting. De oostelijke uitbreiding is gekoppeld aan de geplande nieuwe randweg, die nodig is om de bestaande Stougjesdijk te ontlasten en ook al in de structuurvisie is aangegeven. Ongeveer de helft (vooral het noordelijk deel) is gepland als bedrijventerrein, de rest (vooral het zuidelijk deel) is gepland voor wonen. Deze verdeling is indicatief, bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan zullen de precieze bestemmingen worden bepaald.

De aanwezige kreken worden uitgebouwd tot een natte ecologische en recreatieve structuur en kunnen voor een bijzonder woon- en werkmilieu en een goede landschappelijke inpassing zorgen. Daarnaast zijn groene aders en groene randen aangegeven, conform het inrichtingsprincipe “vensters op het landschap”. De randweg wordt vormgegeven als een parkweg met passende beplanting en groene bermen. Tussen de bebouwingsrand en de Vliet moet een ruime groene buffer gehandhaafd blijven.

Voor de verkeersafwikkeling is een verbeterde aansluiting op de A29 of een aansluiting op de eventuele A4-Zuid nodig. Voor de langere termijn is een uitbreiding in zuidelijke richting voorzien, gekoppeld aan de eventuele A4-Zuid, die hier een op- en afrit kan krijgen.

De oostelijke uitbreiding tot aan de nieuwe randweg is opgenomen binnen de (nieuwe) rode contour. Hiermee kan voldaan worden aan het gewenste programma voor woningbouw en bedrijventerrein en kan een goede landschappelijke inpassing plaatsvinden.

Op basis van het ontwikkelingsbeeld 2030 is binnen de rode contour van Oud-Beijerland ruimte voor het toevoegen van de volgende functies:

- nieuwe woongebieden: 13 hectare (circa 195 woningen);
- nieuwe werkgebieden: 35 hectare;
- wonen in een groene setting: 5 hectare (circa 25 woningen);
- werken in een groene setting: 10 hectare
- robuuste kreken: 12,5 hectare
- groene aders en groene randen: 11 hectare
- zoekgebied verblijfsrecreatie: -
- overig: 85 hectare

### **Wonen**

De regio wil de leefbaarheid in de dorpen bevorderen en ruimte bieden voor ontwikkeling. De gemeenten mogen bouwen voor tenminste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul), met respect voor de kernkwaliteiten van het landschap. Herstructurering en uitbreiding zijn nodig om te voldoen aan de veranderende woningvraag en voor het behoud van het bestaande voorzieningenniveau. Gestreefd wordt naar behoud van het dorpse karakter van de verschillende kernen en buurtschappen, want dat karakter is in hoge mate bepalend voor de kwaliteit van de woonomgeving in de Hoeksche Waard.

### ***Uitvoeringsthema's***

Op basis van de regionale structuurvisie is een uitvoeringsprogramma in voorbereiding, met daarin een aantal strategische projecten voor de ontwikkeling van de regio, en wel de volgende.

- Kreekontwikkeling: verdere uitbouw krekensysteem tot in totaal 150 km natuurlijke krekens.
- Dijkontwikkeling: versterking van landschappelijke kwaliteit en recreatieve functie van dijken, met als doel 300 km 'groene' dijken.
- Groene Zoom: ontwikkeling aaneengesloten zone natuur- en recreatiegebieden om de Hoeksche Waard met als doel een groengordel van 85 km lang om het hele eiland.
- Landbouwontwikkeling: stimuleren duurzame landbouw en vergroting biodiversiteit, onder andere 800 km bloemrijke agroranden.
- Recreatienetwerk: aanleg regionaal netwerk van fiets- en wandelpaden, ruiterspaden en kanoroutes met ondersteunende voorzieningen.
- Erfgoedpromotie en natuureducatie: behoud en beheer van monumenten en historische landschapselementen.
- Infrastructuur: betere externe en interne bereikbaarheid, grotere veiligheid en leefbaarheid.
- Woonlandschappen: landschappelijke inpassing en kwaliteitsborging van dorpsuitbreidingen en ontwikkeling onderscheidende woonmilieus.
- Werklandschappen: landschappelijke inpassing en kwaliteitsborging van nieuwe bedrijventerreinen en ontwikkeling van onderscheidende werkmilieus.

### **3.3.2 Regionale woonvisie**

De in 2010 vastgestelde regionale woonvisie "Samen voor kwaliteit", waarin de zes gemeenten samen optrekken, is de basis voor afspraken met de provincie, woningcorporaties en zorginstellingen vanaf 2010. Om er voor te zorgen dat de regionale woonvisie (blijvend) voldoet aan de eisen van de provincie is de regionale woonvisie uit 2010 inmiddels geactualiseerd. Naar verwachting wordt deze actualisatie in 2014 vastgesteld.

Een belangrijke reden om een regionale Woonvisie op te stellen, is om een goed antwoord te bieden op de druk die van buiten de Hoeksche Waard wordt uitgeoefend op de woningmarkt. Daarnaast vormt de Woonvisie ook een regionaal kader in de lijn van visies op hogere schaalniveaus (zoals de SVIR, Verordening ruimte en de provinciale Woonvisie).

Het woningbeleid is gericht op de opvang van de "eigen" behoefte (migratiesaldo = 0). Daarbij wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod aan huur en koop en bereikbare, middeldure en dure woningen: een voorraad van 65% koop en 35% huur. Bij de huurwoningen wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod met 60% bereikbare, 35% middeldure en 5% dure woningen. Dat betekent een beweging in de sociale huurvoorraad die in grote lijnen spoort met de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Binnen de contouren kan het gewenste programma gerealiseerd worden. Er zijn diverse inbreidingslocaties die afhankelijk van de specifieke locatie een invulling krijgt voor de doelgroepen starters en senioren. Beleidsuitgangspunten en aandachtspunten hierbij zijn:

- Richtdichtheid voor inbreidingslocaties: circa 25 woningen per ha;
- Mogelijkheden benutten voor een sterker accent op zorggerelateerde woningen;
- Aandacht voor aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen en herstructurering), in overleg met corporatie. Herstructurering met voor het dorp passende nieuwbouw (in centrum dorps sfeer of woonwijk) is een aandachtspunt

- Oud-Beijerland is een potentiële locatie voor een grootschaliger woon/zorgconcept;
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren (regionale functie);
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.

### 3.3.3 Regionale kantoren- en bedrijventerreinenstrategie

In opdracht van de Commissie Hoeksche Waard (voorloper Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard) is in juli 2008 onderzoek verricht naar de behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte.

#### ***Bedrijventerreinen***

Het huidige en geplande aanbod aan bedrijventerreinen in Hoeksche Waard is (ruim) voldoende om de vraag tot 2020 op te kunnen vangen. Er is sprake van enig overaanbod. Daarbij moet echter wel worden opgemerkt dat het regionale terrein gefaseerd is tot medio 2025. Dit betekent dat in de periode tot en met 2020 niet de volledige zestig hectare op de markt zal komen. Per saldo zijn vraag en aanbod goed in evenwicht.

#### ***Kantorenmarkt***

Hoewel exacte cijfers ontbreken, wordt de kantorenvoorraad in Hoeksche Waard op zo'n 78.000 m<sup>2</sup> bvo geraamd. Daarbij zijn (op basis van kengetallen) ook de gebruikers met een omvang kleiner dan 500 m<sup>2</sup> bvo meegerekend. Op basis van de totale vraag naar kantoorruimte, vermeerderd met de vervangingsvraag heeft de Hoeksche Waard een planningsopgave tot 2020 van ongeveer 40.000 m<sup>2</sup>. Onder meer de verwachte krimp van de (beroeps)bevolking in Hoeksche Waard noodzaakt echter tot een beheerste ontwikkeling van deze behoefte. Goede monitoring van vraag en aanbod is hiervoor noodzakelijk.

Een actualisatie van de kantoren- en bedrijventerreinenstrategie is in voorbereiding.

### 3.3.4 Ontwikkelingsprogramma Hoeksche Waard

In 2003 hebben de zes Hoeksche Waard gemeenten, het waterschap De Groote Waard en de provincie Zuid-Holland het "Ontwikkelingsprogramma Hoeksche Waard; Leefbaar en dynamisch nationaal landschap" vastgesteld. Het programma vormt een leidraad voor de bestuurders en ambtenaren van de Hoeksche Waard bij de uitvoering van diverse plannen in de Hoeksche Waard met een visie-, strategie- en programmaontwikkeling. In het programma liggen bij de volgende beleidsvoornemens de prioriteit:

- ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten behouden en versterken;
- vergroten van de mogelijkheden voor inwoners, recreanten en toeristen om kwaliteiten ook werkelijk te beleven;
- behoud van de grondgebonden landbouw als drager van het landschap;
- waarborgen leefbaarheid Hoeksche Waard;
- tegemoet komen aan de vraag naar woon- en bedrijfsruimte zodanig dat het karakter van de Hoeksche Waard als geheel behouden blijft;
- vergroten van het waterbergend vermogen in de Hoeksche Waard. In de Hoeksche Waard moet het bergingspercentage toenemen tot ca 4% van het oppervlak.

### 3.3.5 Waterbeheerplan Hollandse Delta

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2008) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het Waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m<sup>2</sup> is het beleid van het Waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

### 3.3.6 Verblifsrecreatie

In opdracht van de Commissie Hoeksche Waard (voorloper Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard) is het visiedocument verblifsrecreatie (maart 2006) opgesteld. Hieruit blijkt dat de Hoeksche Waard mogelijkheden biedt tot groei, zowel in ruimte als omzet. Recreatief gezien staat het nog in de kinderschoenen. De huidige voorzieningen zijn niet altijd van goede kwaliteit en eenzijdig ontwikkeld. Binnen de verblifsrecreatie neemt de watersport een dominante positie in. Het gebied moet nog een duidelijk gezicht krijgen; voor de verblifsrecreant is de identiteit van de Hoeksche Waard nog onvoldoende scherp. Het vergroten van het onderscheidend vermogen (icoon, labels) is een groot en gemeenschappelijk belang. Transformatie is een vereiste.

Een belangrijk(st)e markt is de bevolking in het omliggende stedelijke gebied in de vorm van “second homes” en semi-recreatieve markten. Ook voor de watersport is een verdere groei te verwachten. Voor een groter marktgebied zal de Hoeksche Waard als product meer onderscheidend vermogen moeten ontwikkelen. Kleinschalig logies (“bijzonder slapen”) geven indicaties voor mogelijke marktpotenties, hoewel sprake blijft van nichemarkten (kleine volumes).

### 3.3.7 Inrichtingsplannen Hoeksche Waard Vlietproject

Het Hoeksche Waard Vlietproject maakt onderdeel uit van het totale ontwikkelingsprogramma dat invulling moet geven aan het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Tevens vormt het Vlietproject de nog ontbrekende schakel van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) voor de Hoeksche Waard.

Het Hoeksche Waard Vlietproject dient meerdere doelen:

- herstel van het systeem van de kreken middels natuurontwikkeling langs de kreken en de ontwikkeling van buitendijkse natuur;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de noordrand van het eiland en een goede dooradering naar het zuiden, oosten en westen;
- levering van een substantiële bijdrage (65 ha) aan het waterbergend vermogen;
- verbetering van de waterkwaliteit;

- realisatie van een betere ontsluiting van natuur en landschap voor zowel de lokale als bovenlokale recreant.

De implementatie van het Vlietproject is opgesplitst in deelprojecten. Deelproject De Staart grenst aan het plangebied. De gebieden waar natuurontwikkeling plaats gaat vinden en voor zover gelegen binnen het plangebied worden bestemd als “natuur”.

### 3.3.8 Waterstructuurplan Hoeksche Waard

In 2003 hebben Waterschap de Grootte Waard en Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden het inventarisatiedocument “Waterstructuurplan Hoeksche Waard” opgesteld. In het waterstructuurplan is een ruimtelijke visie op het watersysteem uiteengezet op basis waarvan de inrichting en beheer van het watersysteem en de ruimtelijke ordening beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Hiermee dient het als onderlegger voor ruimtelijke afwegingen en keuzen in bestemmingsplannen en streekplannen.

De bouwstenen waarmee het waterstreefbeeld kan worden vormgegeven ten behoeve van de waterkwantiteit en de waterkwaliteit zijn de volgende

Waterkwantiteit:

- benutting van de bestaande waterberging;
- extra bergingsruimte in bepaalde gebieden;
- vergroten van de afvoercapaciteit;
- water plaatselijk conserveren;
- flexibel peilbeheer toepassen;
- vergroten van de buffercapaciteit voor wateraanvoer.

Waterkwaliteit:

- verminderen van lozingen met verontreinigende stoffen op het water;
- robuust maken van het watersysteem door het verruimen van de watergangen;
- verbeteren van de inrichting van de watergangen;
- aanpassen van de visstand;
- scheiden van brak en zoet water;
- scheiden van schoon en vuil water;
- doorspoelen van watersystemen;
- zuivering van open water met voorkeur voor natuurlijke zuivering.

Vanuit andere functies zijn de volgende doelen geformuleerd:

- verbeteren van de krekten om de zichtbaarheid in het landschap te vergroten en ook om meer natuur te realiseren;
- realisatie van voorzieningen voor de recreatie als aanknopingspunten om de waterhuishoudkundige infrastructuur te verbeteren.



### 3.3.9 Conclusies

In het bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten op het vigerende regionale beleid, voor zover voor de genoemde aspecten geen gemeentelijk beleid aanwezig is of een doorvertaling gaat plaatsvinden naar gemeentelijk beleid.

Omdat met het bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke en functionele situatie wordt vastgelegd en op onderdelen meer flexibiliteit ten aanzien van het gebruik van de gronden en het bouwen wordt geboden, kan goed worden ingespeeld op het vigerende regionale beleidskader. Het beleid dat met het voorliggende bestemmingsplan wordt gevoerd leidt dan ook niet tot strijdigheden met het regionale toetsingskader.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie 'OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht'

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

Het doel van de structuurvisie is om uit te nodigen, te verleiden en (waar mogelijk) te faciliteren. Dit doet de gemeente volgens de filosofie van uitnodigings-planologie. Derhalve worden in de structuurvisie slechts kaders geboden en is op hoofdlijnen aangegeven welke veranderingen de gemeente voor ogen heeft. Daarbij wordt ruimte geboden voor initiatieven vanuit de markt, welke getoetst worden aan de kaders en randvoorwaarden die in de structuurvisie geboden worden. Om deze kaders te stellen heeft de gemeente zich bij ieder beleidsthema de volgende vragen gesteld:

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

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

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

### 3.4.2 Woonvisie Oud-Beijerland

In de Woonvisie Oud-Beijerland, van april 2008, zijn programmatische uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van woningbouw- en herstructureringslocaties. Hierbij is aandacht besteed aan specifieke doelgroepen, zoals mensen met lage inkomens, starters en senioren. De woonvisie is, in aanvulling op Integrale Visie Dorpsontwikkeling (inmiddels vervangen door de structuurvisie OBL) en het uitvoeringsprogramma, een praktisch toepasbaar beleidskader voor de uitwerking van locaties en projecten.

Een van de genoemde herstructureringslocaties is het perceel Rembrandtlaan 2, wat buiten de voorliggende correctieve herziening is gelaten. Voor dit perceel is onlangs een partiële herziening opgesteld. Daarin is het perceel conserverend bestemd omdat er op korte termijn geen transformatie naar woningbouw wordt verwacht.

### 3.4.3 Economisch beleidsplan Oud-Beijerland 2010 - 2019

In 2009 is het "Economisch beleidsplan Oud-Beijerland 2010 - 2019" vastgesteld. Dit beleidsplan is de opvolger van de "Economische Visie 2007 - 2010" en bevat, onder meer, beleid met betrekking tot de detailhandelsstructuur van de gemeente.

### 3.4.4 Detailhandelsbeleid

In maart 2004 is de rapportage "Aanzet tot een nieuw detailhandelbeleid" opgesteld. Daarin is het ruimtelijke en distributieve profiel van de winkelstructuur in Oud-Beijerland onderzocht. De op basis hiervan op te stellen visie op de detailhandelsstructuur vormt één van de onderleggers voor de structuurvisie Oud-Beijerland.

Voor de detailhandel in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen stelt het rapport dat volgens de landelijke EIM-normen sprake is van een vrijwel evenwichtige economische voorzieningsgraad. Met andere woorden, Oud-Beijerland is noch onder noch overbewinkeld. De opgebouwde positie heeft vele positieve kenmerken, maar de beperkte groeimogelijkheden en de kritischer wordende consument, vragen blijvende aandacht voor kwalitatieve aspecten.

Naar aanleiding van het onderzoek is een aantal beleidsaanbevelingen gedaan. Naar de toekomst toe ligt de opgave vooral in het moderniseren van het huidige winkelaanbod. Ondernemers in het centrumgebied worden geadviseerd een schaalvergrotingsoperatie uit te voeren, zodat zij zich meer nadrukkelijk kunnen manifesteren. Verder is het advies naast de twee huidige kwadranten aan winkelgebieden een derde kwadrant (Molendijk / Beneden Molendijk) te ontwikkelen. Winkelontwikkeling in het Havenkwartier-kwadrant wordt - behalve een grote sportzaak aan de Scheepmakershaven - afgeraden. Verbetering van de kwaliteiten van de winkelclusters in de buurten en wijken van Oud-Beijerland is noodzakelijk om het gevarieerde winkelaanbod in de woongebieden voor de langere termijn veilig te stellen.

Het sinds de zestiger jaren gevoerde spreidingsbeleid voor wijkwinkelvoorzieningen zal worden voortgezet. Dat betekent dat de bestaande verspreid aanwezige voorzieningen waar nodig en waar mogelijk zullen worden gemoderniseerd en dat in de nieuwe wijk Poortwijk ook een wijk-supermarkt wordt gerealiseerd (in Poortwijk III).

### 3.4.5 Nota Horecaregelgeving

In 2010 heeft de gemeente een kadernotitie horeca opgesteld waarin de uitgangspunten en richtinggevendende kaders geformuleerd zijn voor de verdere uitwerking van het horecabeleid voor de gemeente Oud-Beijerland. In de Nota Horecaregelgeving wordt de door de raad al vastgestelde Kadernotitie Horecabeleid verder uitgewerkt voor de gemeente Oud-Beijerland. Het doel van deze nota is een bijdrage te leveren aan (het bereiken van) een goede balans tussen de horeca, met een belangrijke economische en recreatieve/ontspannende functie, en het bewaken van de openbare orde, de woon- en leefsituatie en de gezondheid. De positieve aspecten van de horeca moeten zoveel mogelijk gestimuleerd worden en de negatieve aspecten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Voor de horeca voert de gemeente een gebiedsgericht beleid. Hierbij worden onderscheiden het centrumgebied, de woonwijken en het overige grondgebied van de gemeente (zoals de bedrijventerreinen en het buitengebied). Hantering van dit onderscheid betekent feitelijk een concentratie van de horeca in het centrum.

#### ***Centrumgebied***

In het centrumgebied is paracommercie (functieondersteunende horeca van categorie 1) bij detailhandelsvestigingen zonder meer toegestaan. Daarnaast wordt de omzetting van detailhandel naar horecabedrijven van categorie 1 (lichte horeca) tot een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt.

Horecabedrijven van categorie 2 (middel) zijn alleen toegestaan op plaatsen waar ze in de huidige situatie reeds aanwezig zijn. Horecabedrijven van categorie 3 (zware horeca) is nergens toegestaan.

#### ***Woongebieden***

In de woongebieden is paracommercie alleen mogelijk indien de hoofdfunctie daartoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld in de vorm van een kantine bij sportvoorzieningen. Deze horecafunctie is te allen tijde ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Zelfstandige horecabedrijven van categorie 1 en 2 zijn alleen toegelaten op locaties waar ze zich reeds bevinden. Een functiewisseling wordt niet mogelijk gemaakt. Horecabedrijven van categorie 3 (zware horeca) zijn nergens toegestaan.

#### ***Bedrijventerreinen en/of buitengebied***

Voor bedrijventerreinen en het buitengebied van Oud-Beijerland gelden de zelfde regels als voor de woongebieden. Alleen is in dit geval wel zware horeca toegestaan, mits deze kleinschalig van omvang is en aan van te voren vastgestelde randvoorwaarden voldoet.

### **Terrassen**

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om terrassen in te richten. In de relevante openbare bestemmingen (“Verkeer” en “Verkeer - Verblijfsgebied”) moeten terrassen mogelijk worden gemaakt. De verdere regulering vindt plaats in het kader van de vergunningverlening conform de APV.

#### **3.4.6 Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland 2008 - 2015**

Het verkeersstructuurplan voor Oud-Beijerland geeft de visie en strategie voor verkeer en vervoer in het algemeen en voor de afzonderlijke vervoerswijzen. Het plan geeft uitwerking van de verkeersstructuren in inrichting en maatregelen in onder andere een actieplan. De Structuurvisie OBL, dat op 1 oktober 2013 is vastgesteld, heeft het verkeersstructuurplan grotendeels ‘overruled’.

Oud-Beijerland heeft een centrumfunctie voor de regio. De regionale ontsluiting van de gemeente Oud-Beijerland vindt plaats via de N217 en de A29. Dit betekent voor de ambities ten aanzien van de ontsluiting in Oud-Beijerland het volgende:

- Voor het gemotoriseerd verkeer: Door een toenemende verkeersdruk kan de ontsluiting van Oud-Beijerland via de N217 in de toekomst problemen opleveren. Daarom wordt gezocht naar een structurele oplossing, bijvoorbeeld een extra aansluiting. Vanuit de woonkern, de bedrijventerreinen en het buitengebied dienen duidelijke routes aanwezig te zijn naar de hoofdinfrastructuur. Duidelijke parkeerroutes, voldoende en goede parkeervoorzieningen in het centrumgebied zijn noodzakelijk, om te voorkomen dat de verkeersdruk in het centrum te groot wordt. Gemotoriseerd verkeer door het centrumgebied van Oud-Beijerland wordt beperkt daar waar dit knelpunten in verkeersveiligheid en leefbaarheid veroorzaakt.
- Voor het openbaar vervoer: Aansluiten op knooppunten in de directe omgeving en waar mogelijk uitbreiden van het huidige aanbod door het mogelijk maken van busroutes in nieuwe woon- en werkgebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen blijft het belangrijk om de gevolgen of kansen voor het openbaar vervoer goed te bekijken in samenspraak met de vervoerder.
- Voor de fiets: Versterken van de fietsstructuur door een samenhangend en comfortabel fietsnetwerk te realiseren, met een aantrekkelijke en veilige inrichting. De fiets stimuleren als serieus alternatief voor de auto op de relatief korte afstanden en binnen de kern. Bestaande fietsroutes en kruispunten worden onderzocht op veiligheid, comfort en aantrekkelijkheid. Verbeteren van recreatieve verbindingen en schoolroutes door het buitengebied.
- Voor de voetganger: rustige en veilige deelname aan het verkeer door grote en goed toegankelijke verblijfsgebieden binnen het centrum. Ook in de andere wijken wordt voetgangers en andere vormen van langzaam verkeer een duidelijke en toegankelijke plaats geboden in de openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen is dit een aandachtspunt.

### ***Functie wegen 2015***

De verkeersfunctie van wegen geeft aan op welk schaalniveau een bepaalde weg met name een functie heeft voor de afwikkeling van het autoverkeer. Op basis van de functie-indeling zijn de gewenste indicatieve inrichtingskenmerken te bepalen.

Aangezien de verkeersfunctie van wegen niet eerder voor Oud-Beijerland is vastgelegd zijn veranderingen ten opzichte van de huidige situatie moeilijk aan te geven. Wel is er sprake van enkele principiële keuzen:

- verbindingen door het centrumgebied worden qua functie afgewaardeerd;
- de Diepenhorstsingel wordt qua functie afgewaardeerd ten westen van de Achter Spuis-toep;
- de ontsluiting van het gebied tussen de bestaande Stougjesdijk en omleiding Stougjesdijk (N217) zal plaatsvinden via twee afzonderlijke nieuwe aansluitingen op de omleiding Stougjesdijk;
- realisatie van een nieuwe verbinding tussen de omleiding Stougjesdijk (N217) en een nieuwe/verbeterde aansluiting op de A29.

### ***Parkeerroutes centrumgebied***

Het centrumgebied wordt in relatie tot de parkeerroutes primair ingedeeld in een westelijk en een oostelijk deel. Hierdoor wordt het verkeer vanaf de N217 op een heldere wijze naar het centrum geleid. De parkeerroutes naar het oostelijk en westelijk deel worden vervolgens opgesplitst in een noordelijke en zuidelijke parkeerroute. Deze routes zorgen voor een uitwisseling binnen de afzonderlijke vier kwadranten van het centrumgebied. Bezoekers worden bij voorkeur naar de parkeerterreinen in het noorden van het centrum geleid. Een concentratie van bezoekers-parkeren op deze parkeerterreinen voorkomt onnodige verkeersdruk in de kleine straten in het centrum.

### ***Bevoorradingroutes centrumgebied***

In relatie tot de bevoorrading van het centrumgebied wordt onderscheid gemaakt tussen een westelijke deel, een noordoostelijk deel en een zuidoostelijk deel. Verkeer dat het noordoostelijke deel als bestemming heeft, dient gebruik te maken van de N217 en de oostelijke dorpsentree (Beneden Oostdijk). Verkeer dat het zuidoostelijke deel als bestemming heeft, dient gebruik te maken van de N217 en de zuidelijke dorpsentree (Langeweg). Verkeer dat het westelijke deel als bestemming heeft dient gebruik te maken van de N217 en de westelijke dorpsentree (Randweg).



afbeelding: functie wegen 2015



### ***Routes vrachtverkeer bedrijventerreinen***

Vrachtverkeer dient zoveel mogelijk gebruik te maken van de “hogere functies van wegen”. De regionale wegen worden aangewezen als routes voor het vrachtverkeer. De bedrijventerreinen worden middels ‘inprikkers’ op deze hoofdwegenstructuur ontsloten. Ook hier is bewegwijzering en communicatie richting bedrijven van belang.

### ***Fietsstructuur***

De belangrijkste kenmerken van de fietsstructuur zijn:

- een fijnmazig netwerk van regionale en lokale fietsroutes;
- directe routes tussen de woonwijken en het centrumgebied;
- meer recreatieve fietsverbindingen met het buitengebied;
- handhaven bestaande recreatieve fietsroutes.

### ***Voetgangersstructuur***

De belangrijkste kenmerken van de grote verblijfsgebieden (woonwijken, centrumgebied en delen van het buitengebied) zijn:

- in het centrumgebied zijn naast de bestaande erven en voetgangersgebieden aanvullende erven aangewezen;
- extra voetgangersverbindingen met het buitengebied;
- handhaven bestaande recreatieve wandelroutes.

### **3.4.7 Parkeernormen**

De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld in de raadsvergadering van 20 april 2009. Hierbij is besloten de parkeerkencijfers van het CROW vast te stellen als gemeentelijke parkeernormen (ASVV 2004). De parkeernormen verschillen per stedelijke zone (centrum/schil/rest bebouwde kom). Het toetsend kader voor de parkeernormen is de bouwverordening.

Wanneer uitbreiding van niet-woonfuncties met meer dan 50 m<sup>2</sup> of nieuwbouw plaatsvindt, dan gelden de in de bijlage van de regels genoemde parkeernormen (het betreft de minimale parkeernormen uit het raadsbesluit d.d. 20 april 2009), waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden. Burgemeester en wethouders kunnen hiervoor afwijking verlenen indien er geen fysieke ruimte aanwezig is, wanneer de parkeerbehoefte elders wordt opgelost, of wanneer een bijdrage aan het gemeentefonds wordt gestort, mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden.

### ***Woonservicezones***

Het CROW heeft geen specifieke parkeernormen voor woonservicezones vastgelegd. Het ontbreken hiervan zorgt voor verschillen van inzicht bij de diverse betrokken partijen over de te hanteren normen. Om de te verwachten parkeerproblematiek bij woonservicezones in de toekomst voor te zijn is het belangrijk om voor deze ontwikkelingen duidelijke parkeernormen vast te leggen. Deze normen zijn vastgelegd in een afzonderlijke beleidsnota en onderverdeeld naar aparte parkeernormen voor intramurale woningen en extramurale woningen voor zorgbehoevenden en vitale mensen. Hierbij is het vooral van belang dat er hogere parkeernormen worden



gehanteerd voor de extramurale woningen voor vitale mensen, die in veel gevallen niet beperkt zijn in hun mobiliteit.

### **3.4.8 Sportvisie Oud-Beijerland**

De gemeente Oud-Beijerland heeft een sportvisie opgesteld. Het beleid is gericht op gecombineerd en gezamenlijk gebruik van sportvoorzieningen. Het Sportpark Kikkershoek aan de zuidkant van de kern Oud-Beijerland neemt hierin een centrale plek in. Meerdere sportverenigingen zijn hierin gehuisvest. Met de realisatie van het nieuwe OSV-complex aan de Kikkershoek en een trainingsveld op het terrein van de vereniging Zinkwegse Boys bestaat tot 2015 geen behoefte meer aan buitensportvelden.

### **3.4.9 Welstandsnota gemeente Oud-Beijerland**

Gemeenteraad van Oud-Beijerland heeft in januari 2009 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota vormt een herziening van de welstandsnota uit 2004. Het welstandsbeleid dient het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving te behartigen. In de nota wordt aangegeven aan welke criteria bouwplannen worden getoetst en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet.

Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. Echter, het bestemmingsplan prevaleert boven het welstandsadvies. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

De gemeente hanteert algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Verder zijn er nog de objectcriteria en de sneltoetscriteria. Bij de herziening zijn de criteria voor de zogenaamde veel voorkomende kleine bouwwerken versoepeld. Het gaat daarbij om de criteria voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen en kozijn- en gevelwijzigingen. De criteria hebben betrekking op het materiaalgebruik, situering en de afmetingen van de bouwwerken.

Voor wat betreft de gebiedscriteria is Oud-Beijerland ingedeeld in negentien gebieden. Het plangebied omvat onder meer de blokverkavelingsgebieden, woonerfgebieden, thematische woonwijken, gemengde dorpsuitbreidingen, kantoren en voorzieningen en sport- en recreatiegebieden, waarvoor specifieke gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgesteld.

Kleine bouwaanvragen worden ambtelijk aan de sneltoetscriteria getoetst. Indien de kleine bouwaanvragen niet aan de sneltoetscriteria voldoen, dan worden deze kleine aanvragen aan de welstandsgedelegeerde voorgelegd en aan de gebiedscriteria getoetst.

Reclames en monumenten worden aan de objectcriteria getoetst. De objectcriteria voor monumenten moeten altijd in samenhang met de gebiedscriteria worden gehanteerd. De algemene welstandscriteria worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.

De herziening van de Welstandsnota ( 'Welstandsnota gemeente Oud-Beijerland april 2014') ligt thans ter inzage.

### 3.4.10 Waterplan gemeente Oud-Beijerland 2011-2015

Door de gemeente Oud-Beijerland en het waterschap Hollandse Delta gezamenlijk, is een waterplan opgesteld voor de periode 2011 tot en met 2015. Ook is een rioleringsplan opgesteld.

De doelstelling van het waterplan is om tot een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem te komen. Een watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde oevers dat op de gewenste gebruikersfuncties is afgestemd. Dit gemeentelijk waterplan richt zich op de belangrijkste knelpunten en geeft een duurzame, gestructureerde en kosteneffectieve aanpak voor de inrichting en het beheer van het oppervlaktewatersysteem.

Gezamenlijk hebben de beide partijen daarom een overkoepelende visie geformuleerd die een duurzaam watersysteem mogelijk maakt. Dit is de strategische functie van het waterplan. Hierbij kunnen ruimtelijke ontwikkelingen en integrale projecten kansen bieden. Daarnaast geeft het waterplan aan wat nieuwe wet- en regelgeving betekent voor het waterbeheer in de gemeente Oud-Beijerland. Dit is de tactische functie van het waterplan. De operationele kant van het waterplan zijn afspraken over de uit te voeren maatregelen, de planning daarvan en de bekostiging.

De doelstellingen van het waterplan sluiten nauw aan bij de doelstellingen op rioleringsgebied, de uitwerking van zowel het waterplan als het rioleringsplan is afgestemd op elkaar.

### 3.4.11 Toetsingskader evenementen

In het toetsingskader evenementen van de gemeente Oud-Beijerland van 19 augustus 2008 worden de mogelijkheden tot het verlenen van evenementenvergunningen gekwalificeerd en met name gekwantificeerd. In het toetsingskader zijn evenementenlocaties aangewezen en per locatie het maximum aantal evenementen bepaald. Hiermee wordt de druk op de diverse evenementenlocaties gereduceerd en weten omwonenden waar ze aan toe zijn. In het toetsingskader is onderverdeling gemaakt van de evenementen in categorieën. Deze categorisering brengt met zich mee dat een onderscheid wordt gemaakt in de aanvragen. Zo geldt voor kleinschalige evenementen, zoals buurtbarbecues, een meldingsplicht. Om te controleren of met een melding kan worden volstaan, zijn algemene (spel)regels opgesteld. Het idee achter deze categorisering is deregulering: vereenvoudiging van de vergunningverlening en vermindering van het aantal vergunningen.

Middels een omgevingsvergunning biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om evenementen te houden binnen de bestemming "Verkeer en Verblijf", mits geen onnodige overlast voor omwonenden wordt gerealiseerd. Ook in de bestemmingen "Groen" en "Recreatie" worden evenementen mogelijk gemaakt. Voor de organisatie van een evenement is een omgevingsvergunning vereist op grond van het bestemmingsplan.

### 3.4.12 Drugsbeleid

De raad heeft in mei 1995 door middel van een verordening bepaald dat zich in de gemeente geen verkooppunten van softdrugs mogen vestigen. In 1998 is in een beleidsverklaring dit nul-

beleid uitgevoerd door aangevraagde vergunningen voor het exploiteren van een horecabedrijf te weigeren en vervolgens de toepassing van bestuursdwang (sluiting) aan te kondigen.

In april 1999 is artikel 13b van de Opiumwet in werking getreden. Het eerste lid daarvan geeft de burgemeester de bevoegdheid bestuursdwang toe te passen indien voor het publiek toegankelijke lokalen en daarbij behorende erven een middel bedoel in artikel 2 of 3 wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt dan wel daartoe aanwezig is. Het lokale coffeeshopbeleid wordt door middel van bestuursdwang ingevolge het eerste lid van artikel 13b van de Opiumwet gehandhaafd. In het plangebied komen geen coffeeshops voor.

#### **3.4.13 Prostitutiebeleid**

Voor het grondgebied van de Hoeksche Waard wordt een gezamenlijk prostitutiebeleid gevoerd. Er is één prostitutiebedrijf toegestaan in het buitengebied, mits binnen de regio Hoeksche Waard nog geen ander prostitutiebedrijf aanwezig is. Nadat er zich legaal een seksinrichting in het gebied heeft gevestigd, geldt er een vestigingsverbod.

Het bestemmingsplan “Wonen” heeft geen betrekking op het buitengebied. Er worden dan ook geen seksinrichtingen toegelaten.

#### **3.4.14 Antennebeleid**

Het bestemmingsplan “Antenne-installaties” is op 25 oktober 2004 door de gemeenteraad vastgesteld en op 17 januari 2005 goedgekeurd door GS. Het bestemmingsplan vormt een overkoepelende regeling voor de gehele gemeente, waaraan bouwaanvragen voor antenne-installaties worden getoetst. Het bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan en de bepalingen gelden derhalve als aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen.

Bij de plaatsbepaling binnen de zones “woongebied” en “werkgebied”, en waar geen gebruik gemaakt kan worden van bestaande gebouwen en bouwwerken, dient plaatsing op bedrijfsterreinen en kantoorlocaties de voorkeur te krijgen. De algemene criteria en bebouwingsregels voor antenne-installaties zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

#### **3.4.15 Conclusies**

Het bestemmingsplan “Wonen” heeft primair tot doel de bestaande ruimtelijke en functionele situatie vast te leggen. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De projecten die in het kader van het IVDO zijn benoemd worden met separate planologische procedures tot stand gebracht en zijn buiten het plangebied van het bestemmingsplan “Wonen” gelaten teneinde strijdigheden in de regelingen en procedures te voorkomen.

De acties en maatregelen uit het verkeersstructuurplan zijn vertaald naar een actieplan. Het bestemmingsplan “Wonen” maakt de voorgenomen ingrepen niet onmogelijk; binnen de bestemming verkeer die voor de ontsluitingsstructuur is opgenomen zijn aanpassing van het wegprofiel mogelijk, binnen een bepaalde marge.

Voor het overige zijn de uitgangspunten zoals vastgelegd in het vigerende beleidskader en voor zover relevant voor het voorliggende conserverende bestemmingsplan zo goed mogelijk vertaald in de bestemmingsregeling.

## 4 RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Bodemkwaliteit

#### 4.1.1 Wettelijk kader

##### ***Wet bodembescherming***

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

##### ***Besluit bodemkwaliteit***

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit.

Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

### ***Relatie Wbb en Woningwet (Ww)***

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoekplicht voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### **4.1.2 Onderzoek**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheerplan. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet nodig. Teneinde een goed beeld te kunnen geven van de bodemkwaliteit in het plangebied en gezien de gewenste ontwikkelingen die in het plangebied via andere ruimtelijke procedures worden gerealiseerd, is de bodemkwaliteit geïnteriseerd. De bodeminventarisatie, -analyse en -resultaten zullen worden gerapporteerd in een historisch bodemonderzoek dat als separate bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd. Hierna volgt een samenvatting van de voorlopige resultaten.

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oud-Beijerland zijn de gronden in het plangebied geïnteriseerd als niet tot licht verontreinigd. De bovengrond in de woongebieden van voor 1940 zijn licht verontreinigd met koper, cadmium, lood en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met koper en lood, cadmium, koper, zink en PAK. De bovengrond in de woongebieden van na 1940 is licht verontreinigd met koper, lood, zink en PAK. In de ondergrond worden geen verontreinigingen aangetroffen. Ter plaatse van de bedrijventerreinen van na 1940 die in het plangebied liggen is de bovengrond licht verontreinigd met PAK en de ondergrond licht verontreinigd met kwik. Ter plaatse van de groen- en recreatiegebieden kunnen lichte verontreinigingen met koper, zink en PAK in de bovengrond voorkomen. In de ondergrond worden geen verontreinigingen verwacht.

Opgemerkt dient te worden dat het gaat om de algemene bodemkwaliteit van locaties, welke onverdacht zijn met betrekking tot bodemverontreiniging. Niet alle gebieden die tot het plangebied behoren zijn even goed onderzocht.

Plaatselijk, en dan met name in gebieden waar bodembedreigende activiteiten zijn of worden uitgevoerd (zware bedrijvigheid, autoreparatiebedrijven, tankstations, enzovoorts) kunnen matige en sterke verontreinigingen voorkomen.

Ter plaatse van de voormalige gasfabriek aan de Meestof - die locatie ligt weliswaar in het centrumgebied van Oud-Beijerland maar buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan "Wonen" - is een sterke verontreiniging met lood aanwezig.

Uit de grondstromenmatrix blijkt dat indien de grond uit het plangebied elders wordt toegepast, in veel gevallen kan worden volstaan met een historisch onderzoek.

#### **4.1.3 Conclusie**

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. De aanwezige verdachte locaties en locaties waarvan bekend is dat er sterke verontreinigingen waargenomen zijn, vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan; er zijn gezien het strikt conserverende karakter van het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die gepaard gaan met functiewijzigingen waarvoor de bodemkwaliteit onvoldoende geschikt is gebleken.

Indien zich in de toekomst bestemmingswijzigingen en ontwikkelingen voordoen, dient ter plaatse van de locaties waarvan de bodemkwaliteit nog niet bekend is en ter plaatse van verdachte locaties bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarbij zal extra aandacht moeten worden besteed aan eventuele asbestgevallen in de woongebieden uit de jaren vijftig en zestig.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planrealisatie. Er behoeft, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen regeling te worden opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

## **4.2 Cultuurhistorie/Archeologie**

### **4.2.1 Wettelijk kader**

#### ***Monumentenwet 1988***

De wettelijke bescherming van rijksmonumenten en stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Gemeenten hebben een verantwoordelijkheid voor monumentenzorg. Ook hebben ze de taak om eigenaren en beheerders van monumenten te informeren en te begeleiden bij de bescherming van hun monument(en). De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten.

#### ***Wet op de archeologische monumentenzorg***

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.



De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

#### **4.2.2 Onderzoek**

##### ***Cultuurhistorie***

Binnen de bebouwde kom van Oud-Beijerland komt geen gebied voor dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. In het plangebied zijn wel rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig, evenals beeldbepalende panden (karakteristiek) en gevellijnen. Deze zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

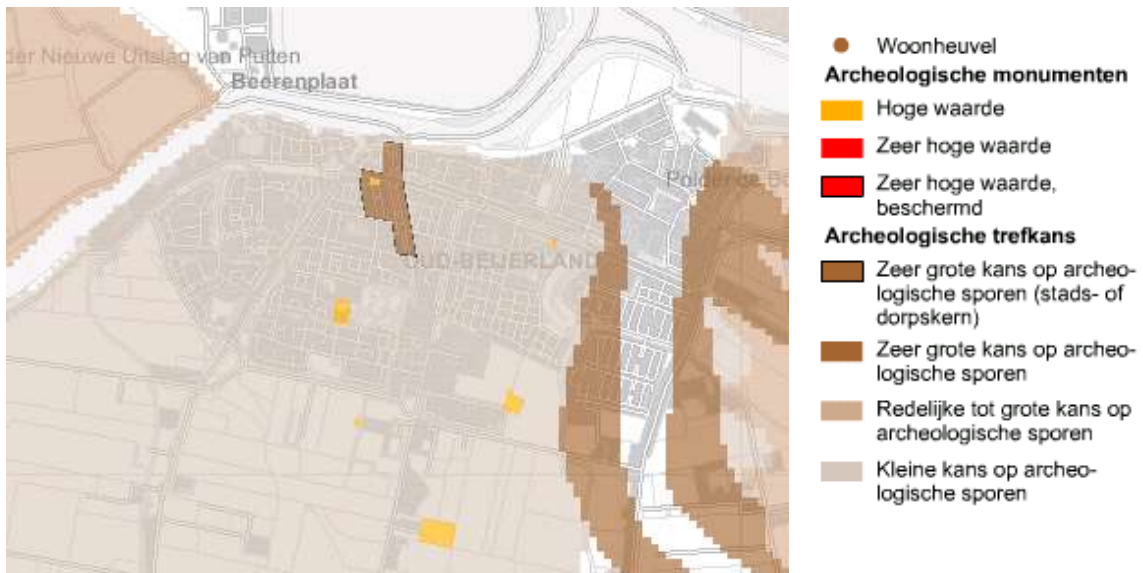
##### ***Archeologie***

Voor de Hoeksche Waard is een archeologische en cultuurhistorische regioprofiel opgesteld door de provincie Zuid-Holland. In verband met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is eind 2006 de nota archeologie vastgesteld. Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming ‘van archeologische waarden in het bodemarchief. Dit wordt gerealiseerd door archeologie een volwaardige plaats bij ruimtelijke processen te geven. Algemeen uitgangspunt is dat aanwezige of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem te behouden of te ontzien dienen te worden.

Daarbij wordt, conform de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS), een onderscheid gemaakt tussen gradaties van bekende en verwachtingswaarden. Uitgangspunt van de provincie is dat met behulp van gedegen vooronderzoek zowel de risico's voor het archeologisch erfgoed als voor de ruimtelijke ontwikkeling beter in kaart kunnen worden gebracht. De waarden dienen bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium in kaart te worden gebracht om planaanpassing of beschermende maatregelen mogelijk te maken zodat behoud “in situ” gerealiseerd kan worden.

Uit analyse n.a.v. het opstellen van de Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie (POA) blijkt dat in een groot deel (55 %) van de provincie archeologisch onderzoek niet verplicht is. Archeologisch onderzoek is in ieder geval niet nodig als bij bodemverstoring geen archeologische waarden of verwachtingswaarden dreigen te worden verstoord. Archeologisch onderzoek is bovendien niet nodig als:

- aangetoond is dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij op basis van het Bouwbesluit kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld met uitzondering van gebieden met bekende archeologische waarden.
- het plan een omvang kent van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Deze plannen zijn in beginsel vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



### 4.2.3 Conclusies

#### **Cultuurhistorie**

In het plangebied zijn rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden aanwezig. De rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten zijn aangegeven met, respectievelijk, de aanduidingen “specifieke bouwaanduiding - monument 1” en “specifieke bouwaanduiding - monument 2”, en de beeldbepalende met de aanduiding “karakteristiek (ka)”. In het plangebied zijn tevens beeldbepalende gevellijnen aanwezig. Dit zijn gevels die tezamen een waardevol ensemble vormen. Een beeldbepalend gevellijn mag niet zonder meer worden gesloopt. De gemeente wil daar graag toezicht op houden vanwege de bijzonder waarden ervan. In de regels is daartoe een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen. Daarmee wordt de continuïteit gewaarborgd. De omgevingsvergunning voor het slopen en voor het bouwen dienen gelijktijdig te worden aangevraagd.

Het beleid ten aanzien van de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten is gericht op het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarde. De bescherming van de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten vindt, respectievelijk, plaats in het kader van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

## **Archeologie**

Ten aanzien van de archeologische waardering geldt, vooruitlopend op de vaststelling daarvan, de regionale archeologische verwachtingskaart als uitgangspunt. Omdat de gemeente nog geen eigen archeologiebeleid heeft vastgesteld, is het provinciale beleid ten aanzien van het beschermingsregime tot de vaststelling van het gemeentelijke archeologiebeleid bepalend voor de regeling in het bestemmingsplan.

Het plangebied heeft een conserverend karakter en kent voornamelijk een kleine kans op archeologische sporen. Voor deze trefkans wordt door de gemeente Oud-Beijerland geen archeologische onderzoeksplicht geëist. Ter plaatse van de haven en de Vliet en omgeving geldt een zeer grote kans op archeologische sporen. Deze gronden zijn aangeduid met een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 3" of "Waarde - Archeologie – 2" indien sprake is van een (historische) stads- of dorpskern. Tevens bevinden zich enkele AMK-terreinen in het plangebied. Deze gebieden kennen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 1".

### AMK-terreinen

Het beleid ten aanzien van de AMK-terreinen is gericht op het behoud en de bescherming van de aanwezige waarden. Verstoring van deze gebieden is in principe niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet in een afdoende beschermende regeling met een omgevingsvergunning.

Indien verstoring van de bodem niet is te voorkomen, dient voorafgaand aan de verstoring een verkennend onderzoek te worden verricht waarvan de resultaten worden beschreven in het bestemmingsplan. De provincie bepaalt, als bevoegd gezag, waaraan het verkennend onderzoek moet voldoen. Bij verstorende plannen dienen beperkende maatregelen te worden genomen om zodoende het archeologisch erfgoed in situ te bewaren.

### Verwachtingswaarden

Het beleid ten aanzien van de gebieden die een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kennen is gericht op het behoud en de bescherming van de mogelijk aanwezige waarden. In principe mag dan ook geen verstoring van de bodem plaatsvinden. Als verstoring van het bodemarchief onvermijdelijk is, dient voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. En als uit het verkennend onderzoek blijkt dat archeologisch materiaal in de bodem aanwezig, dient de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) te worden ingelicht en zullen maatregelen moeten worden getroffen om het archeologisch erfgoed in situ (in de bodem, op de oorspronkelijke plaats) te kunnen bewaren.

### Toelaatbaarheid

Volgens de provincie Zuid-Holland is archeologisch onderzoek niet nodig als:

- aangetoond is dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningsvrij op basis van het Bouwbesluit kunnen worden uitgevoerd;

- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld met uitzondering van AMK-terreinen;
- het plan een omvang kent van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Deze plannen zijn in beginsel vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Binnen (historische) stads- en dorpskernen kan geen vrijstelling worden verleend. Daarom is deze vrijstelling van 100 m<sup>2</sup> niet opgenomen voor “Waarde – Archeologie – 2”.

#### Juridische regeling

Ter bescherming van de AMK-terreinen is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 1” opgenomen waaraan tevens een omgevingsvergunning is gekoppeld. Op de gronden mag niet worden gebouwd. Voor bodemingrepen, ook die niet dieper reiken dan 30 cm, is gezien het provinciale beleid te allen tijde een omgevingsvergunning benodigd. Waarde – Archeologie - 2 is opgenomen indien sprake is van een historische stads- of dorpskern.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 3” opgenomen. Hiervoor geldt eveneens een omgevingsvergunning. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet nodig als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

### **4.3 Ecologie/Flora fauna/Landschapswaarde**

#### **4.3.1 Wettelijk kader**

##### ***Soortenbescherming***

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Economische Zaken.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009 .
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

### **Gebiedsbescherming**

Het voormalige Ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

### 4.3.2 Onderzoek

Omdat met het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die een flora- en faunaonderzoek dan wel een onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk maken, kan worden volstaan met het inzichtelijk maken van de bestaande situatie.

#### **Flora en fauna**

In 2002 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna in de gemeente Oud-Beijerland.

Bijzondere elementen die van belang zijn voor het mogelijk voorkomen van beschermde natuurwaarden zijn het zoetwatergetijdegebied aan de noordgrens, langs het Spui, en de oude krekken in het zuiden en westen van de gemeente. In die gebieden bevinden zich dan ook soorten die op de Rode lijst voorkomen, waaronder zes plantensoorten.

#### **Natuur**

De Oud-Beijerlandse Kreek, bestaande uit een waterloop (De Boezem) en een groene zone (De Grienden), is een belangrijke ecologische verbindingzone. Het noordelijk deel van de waterloop kent een hoog waterpeil.

Conform de provinciale structuurvisie en bijbehorende verordening maken de Oud-Beijerlandse Kreek en het buitendijks gebied (dat buiten de plangrenzen ligt) deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Het beleid ten aanzien van deze gebieden is zeer stringent.

### 4.3.3 Conclusie

De Flora- en faunawet evenals de Natuurbeschermingswet hebben een rechtstreekse werking; indien in strijd met de wetten wordt gehandeld betreft dat een strafrechtelijke overtreding. In bestemmingsplannen behoeft dan ook geen beschermende regeling te worden opgenomen. De Flora- en faunawet leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van de planrealisatie.

Vanwege de ecologische functie van de Oud-Beijerlandse Kreek en de omliggende zone zijn deze gronden bestemd als "Natuur". Daarmee wordt het behoud en de versterking van de natuurfunctie mogelijk gemaakt en wordt aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden voorkomen.

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren met betrekking tot het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beschouwd te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van  $10^{-5}$  per jaar als grenswaarde gehanteerd,  $10^{-6}$  per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks is het mogelijk dat het bevoegd gezag een verantwoordingsverplichting heeft en aan dient te tonen dat de veiligheidssituatie acceptabel is.

#### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen***

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

#### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor***

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is gewijzigd per 31 juli 2012. In 2014 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg, Spoor en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.



### **Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen**

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR  $10^{-6}$  contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

#### **4.4.2 Onderzoek**

In of nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Tankstations;
- overige Bevi-inrichtingen;
- overige andere risicovolle inrichtingen;
- de Oude Maas;
- de N217;
- een hogedruk aardgastransportleiding (ten zuiden van Poortwijk);
- een propyleenleiding;
- een buisleidingenstrook en buisleidingenstraat.

Hierna volgt per risicobron een korte beschrijving van de situatie en de invloed van de bron op het PR en het GR.

#### ***Tankstations***

Aan de Randweg 15 en de Beneden Oostdijk 18 zijn tankstations gelegen. Het tankstation aan de Beneden Oostdijk verkoopt geen LPG. Derhalve is deze inrichting geen Bevi-inrichting. Binnen het invloedsgebied van deze inrichting worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve gelden er geen belemmeringen.

Het tankstation aan de Randweg 15 beschikt over een LPG-vulpunt. Dit LPG tankstation wordt gerekend tot het Bevi. Indien sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet voldaan worden aan de normen in dit besluit voor het plaatsgebonden risico en dient binnen het invloedsgebied verantwoording voor een toename van het groepsrisico te worden afgelegd. Conform artikel 13 uit het Bevi geldt dit laatste ook als het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toestaat. De verantwoording is dan echter minder zwaar dan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om verantwoording te kunnen af leggen, dient bekend te zijn wat in de huidige situatie de hoogte van het groepsrisico is. Indien de omgeving van een LPG tankstation homogeen bebouwd is dan mag voor de bepaling van het groepsrisico gebruik gemaakt worden van

de tabellen die zijn opgenomen in de regeling bij het Bevi. Indien dat niet het geval is, dient het groepsrisico middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden bepaald.

#### LPG tankstation aan de Randweg (Bosman)

Bij het tankstation aan de Randweg vindt de opslag en de verkoop van vloeibare motorbrandstoffen en LPG plaats. De doorzet van LPG is beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>/jaar. Omdat sprake is van een Bevi-inrichting dienen de risico's in het bestemmingsplan te worden beschouwd en afgewogen.

De PR 10<sup>-5</sup> contour ligt op 25 meter van het vulpunt. Daarbinnen mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn; in dat geval is namelijk sprake van een saneringssituatie. In een cirkel op 45 meter rond het vulpunt mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegevoegd.

Binnen de 25 meter van het vulpunt zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Binnen 45 meter van het vulpunt zijn, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen nieuwe kwetsbare objecten voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde die het Bevi stelt aan het plaatsgebonden risico.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden indien binnen een afstand van 150 meter vanaf het vulpunt minder dan 300 personen aanwezig zijn. Het aantal personen dat zich binnen een afstand van 150 meter vanaf het vulpunt bevindt is vastgesteld op 134. De oriënterende waarde voor het GR wordt dus niet overschreden. Het GR neemt als gevolg van de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan in zeer beperkte mate toe. De verantwoording voor deze toename beperkt zich in dit geval tot het opvolgen van de aanbevelingen die de regionale brandweer hierover dient te verstrekken. De Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VZHZ) is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden verzocht een advies uit te brengen over het bestemmingsplan. Op 14 oktober heeft de VZHZ een advies uitgebracht met daarin de volgende adviezen t.a.v. zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van deze inrichting. Het gehele advies is opgenomen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

#### *Zelfredzaamheid*

De meest effectieve maatregel om de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te vergroten, is afstand te houden tussen de risicobron en de potentiële slechtoffers. Geadviseerd wordt om bij nieuwe plangebied en functiewijzigingen het aantal aanwezigen binnen 90 meter van het vulpunt en of het hart van de weg te beperken en kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen alleen toe te staan na het treffen van maatregelen.

In het kader van een verbetering van de zelfredzaamheid bij het scenario BLEVE verdient het aanbeveling om bij inrichting van nieuwe plangebied langs of bij de risicobronnen de volgende maatregelen te treffen:

- Het wegenplan zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijden zijn geplaatst;
- De gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobron.

Effectieve maatregelen voor het beperken van het aantal mogelijke slachtoffers zijn het instellen van venstertijden voor het vullen van de LPG-tanks in de vergunning en/of met een convenant met de eigenaren en vervoerders. Een andere effectieve maatregel is het transport van LPG tijdens de daguren werven over de N217 door een routeringsbesluit.

#### *Bestrijdbaarheid*

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de tankwagen is, zodat deze onmiddellijk gekoeld kan worden om een warme BLEVE (vuurbal en drukgolf) te voorkomen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft.

Voor de bestrijding van een mogelijke BLEVE bij de LPG-tankstations en langs de transportroutes kan geconcludeerd worden dat er niet overal voldoende bluswater voorhanden is om een eventuele aangestraalde tankwagen te kunnen koelen en dat de bereikbaarheid niet optimaal is. Voor effectieve koeling dient minimaal 1000 liter per minuut direct beschikbaar bluswater aanwezig te zijn. Om de bluswatervoorziening en bereikbaarheid te verbeteren wordt geadviseerd om in contact te treden met de Brandweer Oud-Beijerland.

#### **Overige Bevi-inrichtingen**

##### Koni B.V.

Koni B.V. gevestigd aan de Korteweg 2, buiten het plangebied, is een Bevi/BRZO-bedrijf en fabriceert schokdempers. De inrichting kent een galvaniseer/chromerij afdeling en beschikt tevens over een opslag conform CPR 15-1.

Eind 2006 is op verzoek van de gemeente Oud Beijerland door adviesbureau AVIV een risicobeoordeling uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat de opslag en het gebruik van het zeer giftige chroomtrioxide niet tot externe veiligheidsrisico's buiten de inrichting kunnen leiden. Alleen incidenten met handelingen met zoutzuur zijn risicorelevant. De PR  $10^{-6}$  contour hiervan blijft echter binnen het eigen bedrijfsterrein en het invloedsgebied reikt 16 meter buiten het eigen bedrijfsterrein en leidt niet tot een significant groepsrisico. Bovengenoemde risicobeoordeling is door het bedrijf geaccepteerd en als zodanig aan de geldende milieuvergunning verbonden.

Het bedrijf heeft de verchromactiviteiten/galvanische afdeling beëindigd. Daarmee is geen sprake meer van een Bevi/BRZO-bedrijf en bijbehorend externe veiligheidsrisico. Het bedrijf kan buiten beschouwing blijven voor het bestemmingsplan Wonen.

##### Romaco

Het bedrijf Romaco aan de Edisonstraat 11 betreft een Bevi-inrichting vanwege de chemische stoffen die worden opgeslagen. Het betreft een categoriale inrichting met een PR  $10^{-6}$  contour van 80 meter. Deze contour overlapt het plangebied niet. Het invloedsgebied reikt eveneens niet tot het plangebied. Daarmee is een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd. Vanuit deze inrichting gelden geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

### ***Overige andere risicovolle inrichtingen***

#### *Optisport*

Optisport betreft het zwembad “De Boogerd” waarin opslag plaatsvindt van 2,5 m<sup>3</sup> chloorbleekloog in een tank. Dit is geen Bevi-inrichting en er is geen sprake van een PR 10<sup>-6</sup> contour.

Uit recente controles bij deze inrichting is geconstateerd dat alle milieuvorschriften worden nageleefd. Er is geen aanleiding om Optisport in het kader van dit advies nader te beschouwen.

#### *Autobedrijf aan de Admiraal De Ruyterstraat*

In het autobedrijf aan de Admiraal de Ruyterstraat worden vloeibare motorbrandstoffen verkocht. De externe veiligheidsrisico's beperken zich tot de aanvoer en overslag van deze brandstoffen. De risico's hiervan zijn zodanig klein dat dit geen aandachtspunt voor de huidige omgevings situatie vormt. Omdat geen sprake is van een Bevi-inrichting behoeft geen nadere afweging plaats te vinden in het bestemmingsplan.

#### *Tankstation Beneden Oostdijk*

Ter plaatse van het tankstation aan de Beneden Oostdijk vindt uitsluitend verkoop van vloeibare motorbrandstoffen plaats. De externe veiligheidsrisico's beperken zich tot de aanvoer en overslag van deze brandstoffen. De risico's hiervan zijn zodanig klein dat dit geen aandachtspunt voor de huidige omgevings situatie vormt. Omdat geen sprake is van een Bevi-inrichting behoeft geen nadere afweging plaats te vinden in het bestemmingsplan.

#### *Evides Berenplaat*

Evides is een bedrijf voor de bereiding van drinkwater met een opslag van 32 m<sup>3</sup> chloorbleekloog in een tank. Dit is geen Bevi-inrichting en er is dan ook geen sprake van een PR 10<sup>-6</sup> contour die beperkingen stelt aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Er is mogelijk wel sprake van een groepsrisico invloedsgebied dat reikt tot in het plangebied.

Voor het zwembad kan volgens de Leidraad risico-inventarisatie chloorgas vrijkomen als chloorbleekloog in contact komt met zuur. In dat geval dient rekening te worden gehouden met een invloedsgebied voor het groepsrisico van 435 meter vanaf de inrichting. Er is bij deze inrichting wel sprake van de opslag van chloorbleekloog en zoutzuur. Echter deze zijn op verschillende locaties gesitueerd waardoor het uitgesloten is dat deze stoffen volledig samen kunnen komen. Hierdoor is het effectgebied lokaal beperkt en strekt zich feitelijk niet uit over het grondgebied van Oud-Beijerland. Daarmee zijn er vanuit de inrichting Evides geen belemmeringen voor het plangebied.

#### *Garage Wüst*

Het garagebedrijf aan de Abel Tasmanstrat 4 voorziet in de verkoop van vloeibare motorbrandstoffen. De externe veiligheidsrisico's beperken zich tot de aanvoer en overslag van deze brandstoffen. De risico's hiervan zijn zodanig klein dat dit geen aandachtspunt voor de huidige omgevings situatie vormt. Formeel hoeft in het bestemmingsplan geen rekening gehouden te worden met dit bedrijf omdat geen sprake is van een Bevi-inrichting.

### Oude Maas

Ten noorden van het plangebied ligt de Oude Maas. Dit is een hoofdvaarweg waarover ook het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van het Basisnet Water gelden voor de Oude Maas op dit trajectdeel de volgende intensiteiten van gevaarlijk transport.

Vaarwegen	Aantal schepen met gevaarlijke stoffen									
	Categorie: rood	Type schepen	LF1	LF2	LT1	LT2	GF2	GF3	GT3	GT5
Naam: Route	Binnervaart- Rotterdam - Duitsland	Binnervaart- schepen	9882	13958	146	0	0	3135	196	0
		zeeschepen	323	115	7	0	84	77	0	2

Volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen ligt de  $10^{-6}$  PR contour op de rivier. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas vindt plaats op circa 900 meter afstand van de grens van het plangebied. Het invloedsgebied voor het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas ligt op circa 1.000 meter vanaf deze vaarweg. Het groepsrisico blijft onder de oriënterende waarde. Bepalend is het vervoer van toxische gassen per binnenvaartschip. Het vervoer hiervan is echter beperkt op de Oude Maas. Het invloedsgebied reikt niet tot over de aanwezige bebouwing in het plangebied. Er behoeft dan ook geen rekening met externe veiligheidsrisico's te worden gehouden.

### Spui

Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen per jaar over het Spui is als volgt:

Aantal transporten gevaarlijke stoffen per jaar over het SPUI

Hoofdcategorie	Stofcat.	Aantal transporten			
		2006	2007	2008	2009
Brandbaar gas	GF0				
	GF1				
	GF2	0	0	0	1
	GF3	1	2	0	4
Toxisch gas	GT3				
Brandbare vloeistof	LF1	56	60	64	49
	LF2	3	4	0	2

Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is dermate gering dat geen sprake is van PR  $10^{-6}$  contour op de oever. Ook het GR ter hoogte van het plangebied zal als gevolg hiervan ver onder de oriëntatiewaarde liggen. De bestaande kwetsbare objecten in het plangebied zijn gelegen op ten minste 25 meter. In het plasbrandaandachtsgebied zijn daarmee geen kwetsbare objecten aanwezig. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan ten aanzien van het Spui.

### N217

De N217 is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijk stoffen. In opdracht van de gemeente Oud Beijerland heeft AVIV (27 februari 2007) de externe veiligheid beoordeeld voor de N217 vanwege de realisatie van Poortwijk III. Hiervoor zijn tellingen van het transport van gevaarlijke stoffen uitgevoerd. Op basis van deze tellingen is de jaarintensiteit gevaarlijke stof-

fen bepaald waarmee het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is berekend. Geconcludeerd is dat het plaatsgebonden risico geen beperkingen vormt voor de toekomstige ontwikkelingen omdat de PR  $10^{-6}$  contour op de N217 ligt. Tevens geldt voor het groepsrisico dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, in zowel de bestaande als nieuwe situatie, niet wordt overschreden en ruim onder de 0,1 maal de oriënterende waarde ligt.

Wel dient voor het plangebied rekening gehouden te worden met de bestrijding van een plasbrandaandachtsgebied tot op 30 meter van de weg. Dit leidt niet tot belemmeringen voor het conserverend bestemmen van onderhavig plan.

Gezien het voorgaande en het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen knelpunten verwacht.

#### **Hogedruk aardgastransportleiding W-507-07-KR**

In een klein deel van het plangebied, ten zuiden van de wijk Poortwijk, ligt een ondergrondse hogedruk aardgasleiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. Deze aardgasleiding heeft geen PR  $10^{-6}$  contour. Het invloedsgebied bedraagt 70 meter. Binnen dit invloedsgebied zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied gelegen. Een verantwoording is derhalve niet benodigd.

#### **Propyleenleiding**

Ten westen van Oud-Beijerland ligt een leiding voor het transport van propyleen. Deze leiding, die langs de Spuidijk en de Randweg ligt heeft een diameter van 6 inch en een druk van 100 bar. Voor het transport door de buisleidingen worden deze gassen tot vloeistof verdicht. De vloeistof is brandbaar.

Volgens het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS), liggen de PR  $10^{-5}$  contour, de PR  $10^{-6}$  contour en de PR  $10^{-8}$  contour op, respectievelijk, 25, 75 en 100 meter uit het hart van de leiding. Uit de door DOW zelf uitgevoerde analyse komt naar voren dat ter hoogte van het plangebied de PR  $10^{-6}$  contour op ongeveer 52 meter uit het hart van deze leiding ligt en dat er geen sprake is van een PR  $10^{-5}$  contour. Het groepsrisico is, voor de huidige omgevings situatie vastgesteld op minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Er bestaat nog geen algemeen geaccepteerde risicomodellering voor deze leiding. Het Bevb is in dit stadium nog niet van toepassing op de stof propyleen. Uitgaande van de normering uit de thans nog vigerende circulaire geldt de PR  $10^{-5}$  contour als norm voor bestaande kwetsbare objecten en is er geen sprake van een bestaand PR knelpunt. Zoals weergegeven in onderstaande afbeelding zal de PR  $10^{-5}$  contour (25 meter) geen bouwvlakken van kwetsbare bestemmingen overlappen. Omdat in deze fase al duidelijk is dat deze contour gaat wijzigen op grond van het Bevb, maar nog geen te hanteren berekeningsmethode bestaat, is ervoor gekozen geen PR  $10^{-6}$  contour op te nemen op de verbeelding.



Wel is duidelijk dat het plaatsgebonden risico een toekomstig knelpunt gaat vormen omdat op relatief korte afstand van de leiding kwetsbare bestemmingen zijn gesitueerd. In bovenstaande uitsnede is evident dat een veiligheidscontour van 75 meter in plaats van 25 meter ertoe zal leiden dat de de  $PR 10^{-6}$  contour de bouwvlakken van kwetsbare bestemmingen overlapt.

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd ten aanzien van deze risicobron om in overleg met DOW maatregelen te treffen om het knelpunt op te lossen. De gemeente Oud-Beijerland heeft d.d. 19 oktober en 26 november 2010 en 28 februari 2011 een overleg gehad met DOW Benelux BV. Het belang van een verantwoorde externe veiligheid in deze situatie wordt door beiden erkend. Er is gesproken over (sanerings)maatregelen. Het heeft de voorkeur om maatregelen aan de bron te realiseren. DOW heeft onder andere de volgende mogelijkheden voorgesteld.

1. Markering door middel van bovengrondse waarschuwingen zoals borden;
2. Begeleiding van de werkzaamheden
3. Afdekken met beschermend materiaal zoals doorgroei tegels
4. Fysieke barrières zoals een hekwerk.

De gemeente Oud-Beijerland wil uitvoering geven aan de maatregelen 1,3 en 4. Omdat de maatregelen tegelijkertijd worden genomen, is het rendement het grootst. De effectiviteit van deze maatregelen is echter moeilijk vast te stellen. Op basis van aannames kan worden gesteld dat dergelijke maatregelen de  $PR 10^{-6}$  contour dusdanig zullen verkleinen dat er geen sprake meer is van saneringssituaties. Hierbij kan worden opgemerkt dat meer dan de helft van de incidenten bij gasleidingen wordt veroorzaakt door onvoldoende doordachte (graaf)werkzaamheden. Markeringen en hekwerken verhelpen dit probleem. Indien een adequate berekeningsmethode voorhanden is, zal een nieuwe berekening van de  $PR 10^{-6}$  contour worden uitgevoerd. In dit bestemmingsplan is daarmee voldoende geanticipeerd op de inwerkingtreding van het Bevb voor de stof propyleen. Daarmee is conform het advies van de VRR en de inspectie VROM gehandeld.



### ***Buisleidingstrook en buisleidingstraat***

Op circa 650 meter ten zuiden van het plangebied ligt een buisleidingstrook met een viertal buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (aardgas, Nafta, Propyleen, aardolie). De PR  $10^{-6}$  contour van deze leidingen reikt niet verder dan ten hoogste 75 meter uit deze strook (als gevolg van vervoer van propyleen). Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leidingen ligt op circa 140 meter van de leidingen en reikt derhalve niet tot in het plangebied.

Op circa 1.300 meter ten oosten van het plangebied ligt een buisleidingstraat met een groot aantal buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De PR  $10^{-6}$  contour van de meest risicovolle leiding ligt in het ongunstigste geval op 70 meter en in het gunstigste geval op 30 meter van de meest risicovolle leiding. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de meest risicovolle leiding ligt in het ongunstigste geval op 610 meter en in het gunstigste geval op 330 meter van de meest risicovolle leiding. In alle gevallen reiken de PR  $10^{-6}$  contour en het invloedsgebied niet tot in het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

### **4.4.3 Conclusie**

In beginsel vormen de aanwezige risicobronnen geen belemmering voor de planrealisatie aangezien er met dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een toename van (beperkt) kwetsbare bestemmingen nabij de genoemde risicobronnen. Daarnaast is in de regels, waar dat wettelijk vereist is, een regeling opgenomen waarmee een toename van (beperkt) kwetsbare functies binnen aanwezige contouren rond risicobronnen niet zonder meer mogelijk wordt gemaakt. Voor een aantal risicobronnen is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld met behulp van het advies van de VRR. Met betrekking tot de DOW-propyleenleiding is een dialoog gevoerd met DOW over de te nemen maatregelen om te kunnen voldoen aan de PR  $10^{-6}$  contour, die met de inwerkingtreding van het Bevb voor propyleen gaat gelden, en een acceptabele veiligheidssituatie in het algemeen.

### **4.5 Kabels & leidingen**

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die mogelijk van invloed zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

#### ***(Afval)Waterleidingen***

In de Oosterse Gorzenwijk ligt een waterleiding met een diameter van 63 cm van het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden (Waterbedrijf Evides). Leidingen met een diameter groter dan 400 mm (40 cm) zijn voorzien van een dubbelbestemming waarmee de belangen van de leiding worden gewaarborgd.

#### ***Hogedruk aardgastransportleiding***

Zoals hiervoor reeds is beschreven ligt in het plangebied ook een hogedruk aardgastransportleiding van 6 inch en met een druk van 40 bar (vanaf de zuidoostzijde van het plangebied tot de hoek van de Stougjesdijk en de Kwakscheweg). De minimaal aan te houden bouwafstand

(belemmeringenstrook) bepaalt de bestemmingslegging. Deze strekt tot vijf meter aan weerszijden van de leiding. Binnen de strook is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

#### **4.6 Milieuhinder agrarische bedrijven**

Binnen het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig, namelijk aan de Beneden Oostdijk 60 (akkerbouwbedrijf). Rond dit bedrijf ligt een stankcirkel van 50 meter. Binnen deze stankcirkel zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan. Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is de geurcirkel niet in de verbeelding opgenomen.

#### **4.7 Milieuhinder overige bedrijven**

##### **4.7.1 Wettelijk kader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

##### **4.7.2 Onderzoek**

Binnen het plangebied en directe omgeving van het plangebied is een groot aantal bedrijven gesitueerd. In totaal gaat het om circa 200 inrichtingen. Een groot deel van de inrichtingen behoort tot de horeca, detailhandel en dienstverlening. De overige inrichtingen behoren tot de productiebedrijven.

Op bedrijventerrein De Bosschen is een waterzuiveringsinstallatie (rwzi) gelegen die luchtverontreinigende stoffen uitstoot. Daardoor wordt enerzijds de lokale luchtkwaliteit aangetast en daarnaast veroorzaakt de rwzi geurhinder. Op basis van de branchestudie uit de Nederlandse emissielijn Lucht (NeR) is een geurmissiecontour bepaald voor woningen van derden of andere geurgevoelige objecten, waarvoor een maximale geurconcentratie van  $1 \text{ ge/m}^3$  als 99,5 percentiel geldt. De geurcirkel valt voor een klein deel binnen het plangebied. Binnen deze contour zijn geen woningen van derden of andere geurgevoelige objecten gesitueerd. Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is de geurcirkel niet in de verbeelding opgenomen.

Alle bedrijven met uitzondering van een zand- en grindhandel behoren tot de bedrijven met een lagere milieucategorie (categorie 1 tot en met 3) die zich over het algemeen goed lenen voor een gebied waar ook woningen aanwezig zijn (gebied met functiemenging). Voor een overzicht van alle bedrijven, wordt verwezen naar het rapport van de milieudienst, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

### 4.7.3 Conclusie

In of nabij het plangebied komen bedrijven met een zware milieuhindercategorie (niet zijnde de bedrijven genoemd in paragraaf 4.4), waaronder de RWZI op het bedrijventerrein De Bosschen. De zware bedrijven met een milieucategorie van 3 of hoger hebben een maatbestemming gekregen; dat wil zeggen dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor het bestaande bedrijf of bedrijven in een lichtere categorie.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### 4.8.1 Wettelijk kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste zijn.

Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup> aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM<sub>10</sub> moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO<sub>2</sub> moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m<sup>3</sup> (3% van 40 µg/m<sup>3</sup>) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als aan ten minste één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling kan worden aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

#### 4.8.2 Onderzoek

Ten behoeve van een goede afweging van de milieuaspecten in het voorliggende bestemmingsplan is een integraal milieuadvies opgesteld. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten. Het milieuadvies is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De luchtkwaliteit is kwalitatief in beeld gebracht. Hiertoe zijn voor de meeste relevante wegen (de wegen met een hoge verkeersintensiteit) in Oud-Beijerland berekeningen uitgevoerd met het model CAR-II (versie 8.1). Dit model rekent met de Standaard Reken Methodiek 1 (SRM1) en is geschikt voor het berekenen van de luchtkwaliteit langs wegvakken in binnenstedelijke situaties.

In de tabel hierna zijn de rekenresultaten voor de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de buitenlucht weergegeven. De berekeningen zijn inclusief zeezoutcorrectie; van nature bevindt zich in Nederland zeezout in de lucht die niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens. Deze concentratie dient dan ook bij het beoordelen van de luchtkwaliteit voor PM<sub>10</sub> buiten beschouwing te worden gelaten. In de "Regeling beoordeling luchtkwaliteit" is per gemeente aangegeven welke reductie gehanteerd mag worden. Voor de gemeente Oud-Beijerland geldt een reductie van 5 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>. Voor het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde waarde van PM<sub>10</sub> overschreden mag worden, geldt een reductie van 6 dagen per jaar.

Wegvak	Jaar	Jaargemiddelde concentratie µg/m <sup>3</sup>	Aantal overschrijdingen 200 µg/m <sup>3</sup> uurwaarde
<b>Stikstofdioxide</b>			
Groeneweg (N217)	2011	24.5	0
	2015	18.9	0
Langeweg	2011	26.6	0
	2015	18.9	0
Beneden Oostdijk	2011	29.2	0
	2015	20.1	0
Koninginneweg	2011	28.1	0
	2015	20.1	0
Wegvak	Jaar	Jaargemiddelde concentratie µg/m <sup>3</sup>	Aantal overschrijdingen 200 µg/m <sup>3</sup> uurwaarde
<b>Fijn stof</b>			
Groeneweg (N217)	2011	19.2	8
	2015	18.2	6
Langeweg	2011	19.8	9
	2015	18.7	7
Beneden Oostdijk	2011	20.4	11
	2015	19.2	8
Koninginneweg	2011	20.1	10
	2015	18.9	7

De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijn stof langs de relevante wegen binnen het bestemmingsplan ligt voor de jaren 2011 (toetsjaar PM<sub>10</sub>) en 2015 (toetsjaar NO<sub>2</sub>) ruim onder de grenswaarde.

Behalve de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> is ook het aantal overschrijdingen per jaar van de etmaalgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> berekend. De etmaalgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden. Uit de tabel blijkt dat in geen van de rekenscenario's de etmaalgemiddelde grenswaarde vaker dan 35 keer per jaar overschreden wordt.

De rekenresultaten voor het jaar 2020 laten zien dat door het verbeteren van de achtergrondconcentraties de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide lager ligt ten opzichte van 2015.

In de nieuwste versie van de rekenmodule CAR-II worden de achtergrondconcentraties voor de toekomstige jaren bijgesteld. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met een mogelijke toename van 3 tot 5 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>. Voor de overige stoffen zijn geen significante toenames te verwachten. Ondanks deze bijstelling wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide niet overschreden. Deze ligt zelfs dan ruim onder de grenswaarde.

#### 4.8.3 Conclusie

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ook blijkt uit de rekenresultaten dat voldaan wordt aan de gestelde normen.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Wet luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat en tevens geen belemmering vormt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

## 4.9 Water

### 4.9.1 Wettelijk kader

#### ***Europese Kaderrichtlijn Water***

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) in werking getreden. De Kaderrichtlijn Water gaat uit van een stroomgebiedsbenadering waarbij voor Nederland de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems van belang zijn. Het doel van de KRW is dat al het water in de Europese Unie in 2015 in een "goede chemische toestand" en een "goede ecologische toestand" moet verkeren. De richtlijn biedt een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Unie, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke waterrijke gebieden en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;

- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- een verhoogde bescherming en verbetering van het aquatische milieu wordt beoogd;
- wordt gezorgd voor de progressieve vermindering van de verontreiniging van de verontreiniging van grondwater en verder verontreiniging hiervan wordt voorkomen;
- wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

### **Waterwet**

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten.

De Waterwet dient als paraplu om de KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

## **4.9.2 Onderzoek**

### **Hoogteligging en bodem**

In Oud-Beijerland varieert het maaiveld van NAP -0,4 m tot NAP +0,5 m. De bodem in Oud-Beijerland bestaat afwisselend uit zand en klei, met op grotere diepten een zandpakket.

### **Grondwater**

Van het plangebied is bekend dat het onder invloed staat van kwel. De gemiddelde kwel is niet meer dan 0,25 mm/dag. In natte perioden ontvangt de gemeente incidenteel klachten over natte kruipruimten. Er is echter geen sprake van een ernstig, structureel probleem. Conform het bepaalde in het gemeentelijke waterplan zal de plaatselijke grondwateroverlast worden aangepakt.

In de kern Oud-Beijerland is geen meetpunt voor het grondwater aanwezig. Het dichtstbijzijnde punt ligt ter hoogte van het nieuw aan te leggen bedrijventerrein De Hoogerwerf. De grondwaterstand varieert daar tussen 2,40 m-mv tot 2,65 m-mv. Dit grondwaterverloop is echter niet representatief voor de gehele kern van Oud-Beijerland. Na 1989 zijn geen grondwaterstanden meer opgenomen.

### **Oppervlaktewater**

Langs de noordkant van Oud-Beijerland stroomt het Spui. De haven staat in een open verbinding met het Spui. Ook de Kleiput en de Suikerput liggen buitendijks. Het overige water in Oud-Beijerland ligt binnendijks.

In de kern Oud-Beijerland zijn verschillende waterhuishoudkundige eenheden te onderscheiden. De waterpeilen in deze eenheden of gebieden verschillen afhankelijk van de maaiveldhoogte. Een deel van de gebieden watert (via een gemaal) af op het Spui, maar het overgrote deel watert af op de watergangen in het landelijke gebied ten zuiden van Oud-Beijerland en ter hoogte van de Spuidijk.

Ten zuiden van de kern Oud-Beijerland stromen de Scheermansvliet en de Oud-Beijerlandse Kreek. Zowel de Oud-Beijerlandse kreek als de Scheermansvliet maken deel uit van het aangewezen gebied voor de PEHS. Langs de kreek is een aantal gebieden aangewezen voor natuurontwikkeling. Voor het behoud en de versterking van de PEHS is het belangrijk dat goed ontwikkelde doorgaande verbindingen aanwezig zijn.

De waterkwaliteit voldoet niet overal aan de MTR-norm. De waarnemingen zijn gebaseerd op meetgegevens (december 2000) van het Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden. In de toetsing zijn alle watergangen en waterpartijen in Oud-Beijerland meegenomen.

Op de locaties Scheermansvliet, de watergang langs de Spuidijk, de waterpartij in de Zoomwijk en de waterpartij in de Oosterse Gorzenwijk is de waterkwaliteit matig tot zeer matig en voldoet niet aan de MTR-norm.

De waterkwaliteit moet door het nemen van een aantal maatregelen verbeteren. Die maatregelen richten zich op het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, het uitbaggeren van watergangen en het treffen van voorzieningen bij riooloverstorten. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Waterplan Oud-Beijerland.

### **Riolering**

In het woongebied van Oud-Beijerland liggen diverse rioolstelsels. In 2002 is het 2<sup>e</sup> GRP (gemeentelijk rioleringsplan) opgesteld. Hierin is aangegeven dat binnen de gemeente Oud-Beijerland nagenoeg alle panden aangesloten zijn op de riolering.

Er zijn inmiddels acht bergbezinkbassins gerealiseerd.

De mogelijkheden voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak in Oud-Beijerland zijn zeer beperkt en worden niet benut. In geval van nieuwbouw moet de mogelijkheid tot afkoppelen opnieuw bekeken worden. De gemeente stelt samen met het Waterschap plannen op over de mogelijkheden met betrekking tot afkoppeling van hemelwater binnen het stedelijk gebied.

Met een Optimalisatie Afvalwatersysteem Studie wordt de werking van het rioolstelsel opnieuw bekeken en worden nieuwe maatregelen opgesteld voor de optimalisatie van het afvalwatersys-



teem. Bij het uitvoeren van uitbreidingsplannen wordt een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd.

Met het voorgaande heeft de gemeente voldaan aan de vereiste basisinspanningen.

Binnen het plangebied (Pr. Irenestraat / Sportlaan en verder) bevindt zich een rioolpersleiding met een diameter van 500 mm die door het Waterschap wordt beheerd. Rond deze leiding geldt een belangenzone van 3,00 m aan beide zijden.

### **Veiligheid**

In de gemeente Oud-Beijerland liggen enkele waterkeringen, zowel langs het Spui en de Oude Maas als langs de kleinere watergangen. Deze waterkeringen hebben een functie voor de veiligheid van het gebied.

### **4.9.3 Conclusie**

De bestaande en te handhaven watergangen zijn als "Water" bestemd.

De aanwezige natuurwaarden van, bijvoorbeeld, de Oud-Beijerlandse Kreek zijn beschermd middels de bestemming "Natuur" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Landschap" en "Waarde - Ecologie".

De aanwezige waterkeringen zijn bestemd met een dubbelbestemming waarbinnen tevens de beschermingszones conform de richtlijnen van de betreffende waterbeheerders zijn meegenomen. Met de dubbelbestemming, waaraan ook een omgevingsvergunning is gekoppeld, worden de belangen van de waterkering in voldoende beschermd.

Alle handelingen en werkzaamheden in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

Omdat met het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, hoeft niet te worden voorzien in aanvullende waterberging.

### **4.10 Akoestische aspecten**

#### **4.10.1 Wettelijk kader**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

In dit plan is het na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 mogelijk woningen te bouwen binnen de bestemming "Gemengd" en "Centrum". Met het van kracht worden van de Crisis- en herstelwet is de Wgh op onderdelen gewijzigd. In dit kader is het van belang dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan een hogere waarde kan worden vastgesteld. Dit

betekent dat in het kader van dit bestemmingsplan uitsluitend inzicht hoeft te bestaan in de haalbaarheid van de mogelijke bouw van de woningen in de beide bestemmingen. De hogere waarde procedure kan worden uitgesteld tot het wijzigingsplan.

#### 4.10.2 Onderzoek

Ten behoeve van een goede afweging van het geluidsaspect in het bestemmingsplan “Wonen” is een berekening uitgevoerd naar de verwachte geluidssituatie ter plaatse van de bestemming “Gemengd” en “Centrum” waarbinnen de bouw van nieuwe woningen niet is uitgesloten. Hierna volgt een samenvatting van de uitgangspunten en de resultaten.

##### ***Wegverkeerslawaai***

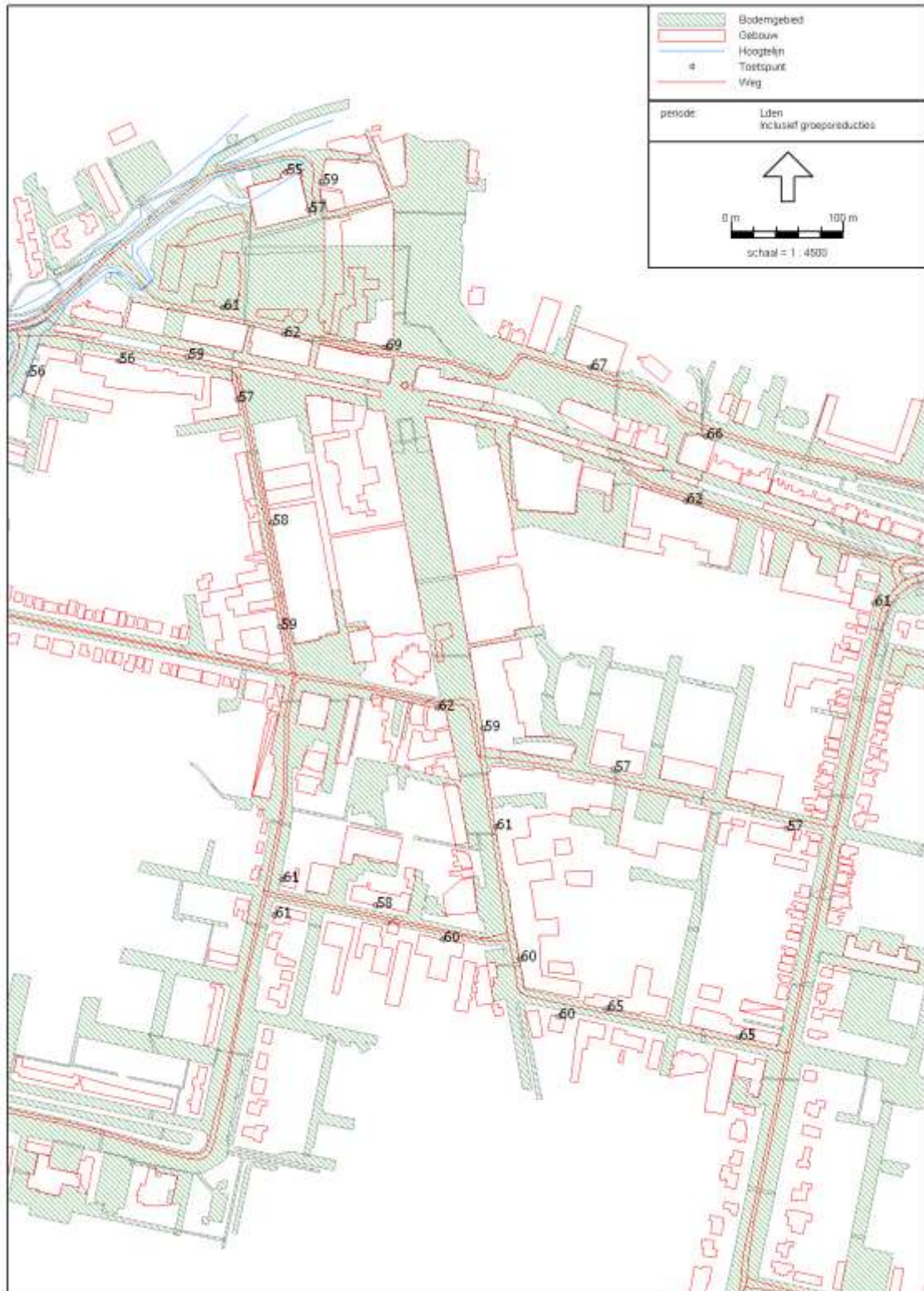
###### Onderzoek

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Er moet in eerste instantie worden getoetst aan de geldende voorkeursgrenswaarde (ten hoogste toelaatbare waarde). Voor wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Bij een overschrijding van deze waarde kan door burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. De maximaal toegestane hogere waarde (ontheffingswaarde) voor het wegverkeer bedraagt in deze stedelijke situatie maximaal 63 dB.

De genoemde bestemmingen waarbinnen nieuwe woningen (na wijziging) mogelijk zijn, zijn gelegen in het centrum van het plan. Voor dit gedeelte van de gemeente zijn in 2007 door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid zogenoemde geluidskwaliteitskaarten opgesteld. Het model wat ten grondslag ligt aan deze kaarten is gebruikt om de maximale geluidsbelastingen te berekenen op de bebouwingsgrenzen binnen de bestemmingen waarbinnen nieuwe woningen mogelijk zijn. In een separate bijlage van de toelichting zijn de berekeningsresultaten opgenomen. Voor een uitgebreide weergave van de uitgangspunten wordt verwezen naar de (separate) rapportage “Geluidskwaliteitskaarten Hoeksche Waard; Gemeente Oud-Beijerland”, d.d. 13 juli 2007.

Uit de resultaten wordt geconcludeerd dat de voorkeurswaarde op alle locaties wordt overschreden. Dit betekent dat in het kader van de mogelijke wijzigingsplannen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In dat onderzoek moet gedetailleerd worden onderzocht in welke mate de voorkeurswaarde wordt overschreden en welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting zoveel als mogelijk te reduceren.

Langs de drukke hoofdontsluitingswegen zoals de Gedempte Spui, de Bierkade, de Scheepsmakershaven en de Steenenstraat worden geluidsbelastingen verwacht hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Zonder aanvullende maatregelen, zoals het toepassen van stiller asfalt of dove gevels aan de zijde van de weg, zijn op die plekken geen woningen mogelijk. Voor de wegen waar een geluidsbelasting gemeten is lager dan 63 dB is het mogelijk ten tijde van het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een hogere waarde aan te vragen. Daarmee is in dit stadium in voldoende mate inzicht gegeven in de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid op het gebied van akoestiek.



Overzicht geluidsbelastingen belangrijke wegen

### Saneringssituaties

In 1995 is aan de hand van de verkeersintensiteiten berekend welke woningen in Oud-Beijerland geluidsoverlast ondervinden. Dit heeft geleid tot de zogenaamde A-lijst waarop woningen staan die een geluidsbelasting hebben van 65 dB(A) of hoger. Op de B-lijst staan woningen met een geluidsbelasting tussen de 60 en 65 dB(A). In 1998 zijn deze lijsten geactualiseerd. Op de A-lijst staan de meest urgente saneringswoningen. Deze lijst is in april 1998 vastgesteld door de toenmalige minister van VROM. Hierbij is bovendien een kostenraming afgegeven voor de te treffen gevelmaatregelen. Op de B-lijst zijn de overige saneringswoningen opgenomen.

De Milieudienst Zuid-Holland Zuid beheert het budget dat door het ministerie van VROM beschikbaar wordt gesteld voor sanering van alle woningen uit de regio Zuid-Holland Zuid. Voor sanering van deze woningen is eind 1998 een "Handboek sanering verkeerslawaaï" opgesteld. Aan de hand daarvan diende een uitvoeringsvolgorde. Gekozen is om eerst het project Julianastraat/Karel Doormanstraat op te pakken, waarvan een aantal woningen inmiddels van gevelisolatie zijn voorzien. Daarna zijn vijf woningen aan de Stougjesdijk Noord aangepakt. Er is een aanvullende rijksbijdrage toegezegd voor de aanpak van de overige woningen van de A-lijst.

### **Spoorweglawaaï**

#### Onderzoek

Langs een spoorweg ligt een wettelijk vastgestelde zone. De breedte van de zone van spoorwegen is geregeld in het Besluit geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde (ten hoogst toelaatbare waarde) bij nieuwe woningen binnen de zone van een spoorweg bedraagt 55 dB. De maximale ontheffingswaarde voor woningen bedraagt 68 dB.

Het plangebied ligt niet binnen de zone en invloedssfeer van een spoorlijn.

### **Industrielawaaï**

Rond een industrieterrein ligt een wettelijk vastgestelde zone. De voorkeursgrenswaarde (ten hoogst toelaatbare waarde) bij nieuwe woningen binnen de zone van een industrieterrein bedraagt 50 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB.

Het plangebied ligt niet binnen de zone en invloedssfeer van een gezondeerd industrieterrein.

### **Hogere Waarde beleid**

Op basis van de Wet geluidhinder is het vaststellen van een hogere waarde mogelijk indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de berekende geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De gemeente Oud-Beijerland heeft in augustus 2012 het Hogere Waarde beleid vastgesteld. Dit beleid biedt de basis en het gereedschap voor een evenwichtige afweging van belangen die moet leiden tot verantwoorde besluitvorming omtrent hogere waarden. Bij deze besluitvorming moet een juiste afweging plaatsvinden tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de geluidssituatie. Zo moet worden voldaan aan de randvoorwaarden die burgemeester en wethouders stellen aan een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### **4.10.3 Conclusie**

Binnen het plangebied zijn als recht geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, nieuwe wegen, spoorwegen en (gezoneerde) industrieterreinen en/of fysieke wijzigingen aan bestaande (spoor)wegen en industrieterreinen gepland. Er behoeven derhalve geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Voor de woningen die, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gebouwd, dient op grond van nader onderzoek te worden bepaald of geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn en of een hogere waarde noodzakelijk is. Dit onderzoek dient in het kader van de voorbereiding van het wijzigingsplan te worden uitgevoerd. In dit stadium is in voldoende mate inzicht gegeven in de haalbaarheid.

#### **4.11 Stedenbouw en duurzaam bouwen**

De gemeente volgt ter uitwerking van het rijksbeleid het regionaal beleid ten aanzien van Duurzaam bouwen. Dat betekent dat met bouwers via overeenkomsten of op vrijwillige basis afspraken worden gemaakt om te bouwen op de overeengekomen niveaus van de regionale checklisten Duurzaam bouwen voor nieuwbouwwoningen, woningbouwrenovatie en utiliteitsbouw. Dit betekent dat iets scherpere eisen gelden voor energiebesparende maatregelen en het gebruik van materialen ten opzichte van het Bouwbesluit, waarbij een schaal geldt van A tot D. Waarbij niveau A het hoogste niveau is en D het laagste niveau. Voor nieuwbouwwoningen geldt als standaardbeleid niveau B.

## 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Bestemmingsplan “Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen”

Het bestemmingsplan “Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald<sup>1</sup> en verbeeld door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

De hoofddoelstelling van het voorliggende bestemmingsplan is de verouderde bestemmingsplannen voor het centrumgebied en de woonwijken van Oud-Beijerland te actualiseren en tegelijkertijd een eenduidige en heldere regeling te realiseren. Om die reden brengt het voorliggende bestemmingsplan het centrumgebied en alle woonwijken onder één nieuwe regeling waarbij tevens afstemming heeft plaatsgevonden op actuele wet- en regelgeving.

Het bestemmingsplan voorziet in een overwegend conserverende regeling. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Voor ontwikkelingen in de kern van Oud-Beijerland worden aparte planologische procedures doorlopen. Deze zijn buiten het plan gehouden.

### 5.2 Planuitgangspunten

#### 5.2.1 Functionele uitgangspunten

In het voorliggende bestemmingsplan is, grofweg, het volgende onderscheid naar bestemmingen te maken: bestemmingen voor het openbare gebied en bestemmingen voor private gronden, waaronder woonbestemmingen, niet-woonbestemmingen (monofunctioneel) en niet-woonbestemmingen (verzamelbestemmingen).

Het onderscheid tussen bestemmingen voor het openbare gebied en bestemmingen voor private gronden is te beargumenteren vanuit de eigendomsverhoudingen; de openbare gronden zijn in veel gevallen in eigendom van de gemeente, de private gronden niet. De gemeente heeft evenwel de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor alle gronden binnen de gemeentegrenzen en stelt dus ook beleid vast ten aanzien van functionele aspecten zoals wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Dat beleid wordt, voor zover dat ruimtelijke consequenties heeft en direct bindend moet zijn voor de burger, vertaald naar een juridische regeling in een bestemmingsplan.

De keuze voor een bestemming is in beginsel direct gekoppeld aan de hoofdfunctie van de gronden waaraan de bestemming is toegekend: wonen, kantoren, horeca, sport, enzovoorts. Binnen de genoemde bestemmingen kunnen functieaanduidingen voorkomen waarmee nader

---

<sup>1</sup> Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

invulling wordt gegeven aan het functionele gebruik. Bijvoorbeeld als sprake is van een nevenactiviteit die niet zonder meer tot de hoofdactiviteit kan worden gerekend vanwege het sterk afwijkende gebruik ervan. Veelal worden aan die nadere functieaanduidingen randvoorwaarden gesteld, zoals met betrekking tot de omvang.

Indien twee of meer functies in ongeveer een zelfde mate op één perceel aanwezig zijn en het gebruik in de toekomst niet wijzigt, dan wordt daaraan de bestemming “Gemengd” toegekend. Dit betreft een zogenoemde “verzamelbestemming”. Binnen deze bestemming is zonder meer een uitwisseling van de voorkomende functies mogelijk. Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn dat de woonfunctie niet in aantal mag worden uitgebreid en de milieuhinderlijke situatie niet mag worden vergroot.

Een andere verzamelbestemming betreft de bestemming “Centrum” die is toegekend aan de percelen in het centrumgebied waar meer dynamiek plaatsvindt dan in de gemengde gebieden. Tevens zijn in de centrumbestemming meer functies mogelijk die bij een centrumgebied passen, waaronder detailhandelsfuncties en horeca.

Een nieuw beleidsvoornemen is het behoud en waar mogelijk de versterking van de woonfunctie in het centrumgebied van Oud-Beijerland. Omdat met het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt aan dit beleidsvoornemen vooralsnog geen nadere uitwerking gegeven in het bestemmingsplan “Wonen”; de bestaande woonfuncties (op de begane grond en de overige bouwlagen) mogen worden gehandhaafd, nieuwe woonfuncties (die leiden tot een onderzoeksplicht en mogelijk ook tot een exploitatieplicht) zijn niet toegelaten. De niet-woonfuncties zijn in beginsel alleen toegelaten op de begane grond teneinde de levendigheid in het gebied te behouden. Niet-woonfuncties op de overige bouwlagen zijn alleen toegelaten indien op één van de andere bouwlagen ook een woonfunctie aanwezig is.

### **5.2.2 Ruimtelijke uitgangspunten**

Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting waarin de vertaling van de stedenbouwkundige karakteristieken alsmede de voorkomende ruimtelijke vragen per (deelgebied) naar een juridische regeling is onderbouwd.

### **5.2.3 Bijzondere waarden en belangen**

In het gebied komt een aantal bijzondere waarden en belangen voor waarvoor een beschermende regeling in het bestemmingsplan wenselijk of noodzakelijk is. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan dubbelbestemmingen opgenomen. Dubbelbestemmingen regelen samenvallende functies op gronden. De samenvallende functies kunnen gelijkwaardig zijn (de zogenoemde “medebestemmingen”) of ongelijkwaardig indien sprake is van een bijzonder belang dat voorgaat op het andere belang. In het laatste geval zullen effecten van ingrepen en ontwikkelingen die mogelijk zijn binnen de onderliggende (secundaire) bestemming, voordat aan een ingreep of ontwikkeling medewerking wordt verleend, moeten worden afgewogen tegen de belangen die binnen de dubbelbestemming (primaire bestemming) worden geregeld. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen waarbij de dubbelbestemming voorgaat op de onderliggende bestemming.

In het bestemmingsplan “Wonen” komen de volgende waarden en belangen voor: leidingen voor brandstof (propyleen), gas en water (afvalwater), archeologische en ecologische waarden en verwachtingen en waterstaatsbelangen (waterkering).

### 5.3 Juridische aspecten

#### 5.3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft de vorm van een eindplan. Als de bouwaanvraag past binnen de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en (indien van toepassing) de specifieke inrichtings- en gebruiksregels, kan op basis van dit plan een directe bouwtitel worden verkregen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat een eindbestemming niet altijd zeer gedetailleerde behoeft te zijn. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de bestemmingen “Centrum” en “Gemengd” die in dit bestemmingsplan voorkomen.

De keuze voor de planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied tenminste te handhaven en waar mogelijk te verhogen.

#### 5.3.2 Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een topografische ondergrond gebruikt. Met behulp van lijnen, coderingen en arceringen is aan de gronden en wateren een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.

#### 5.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna volgt een korte toelichting op de in het plan opgenomen regels.

##### ***Hoofdstuk 1 Inleidende regels***

Hoofdstuk 1 “Inleidende regels” bestaat uit twee artikelen. In het artikel “*Begrippen*” wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot. In het artikel “*Wijze van meten*” wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.



## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de (dubbel)bestemmingen die in het plangebied voorkomen is opgenomen. Daarbij zijn tevens, waar nodig, flexibiliteitsbepalingen opgenomen die meer bouw mogelijkheden dan wel een ruimer gebruik van de functie toestaan na een nadere afweging die door burgemeester en wethouders moet worden gemaakt.

Conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) zijn de verschillende artikelen binnen dit hoofdstuk alfabetische gerangschikt. Daarnaast geldt de vaste volgorde: eindbestemmingen (enkelbestemmingen), voorlopige bestemmingen (komen niet voor in dit plan), uit te werken bestemmingen (komen niet voor in dit plan) en dubbelbestemmingen. Tot slot geldt ook voor de indeling van de afzonderlijke artikelen een vaste volgorde. Die ziet er voor eindbestemmingen als volgt is: bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, en wijzigingsbevoegdheid. Hierna volgt een korte toelichting op de voorkomende leden binnen een artikel.

### Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemmingen (het hoofdgebruik) worden in dit lid ook de functieaanduidingen genoemd waarmee een afwijkend gebruik van de hoofdbestemming wordt geregeld.

### Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels beschreven die gelden voor het bouwen van bij recht toegelaten bouwwerken.

### Nadere eisen

Een nadere eisen-regeling biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid nadere eisen te kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken ten behoeve, onder andere, het stedenbouwkundige beeld en het woon- en leefklimaat. Het gaat om een geringe sturingsmogelijkheid die objectief begrensd is door de koppeling met een limitatieve lijst met toetsingscriteria.

### Afwijken van de bouwregels

In dit lid zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken die slechts na een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning mogen worden gebouwd. Daarbij zijn tevens de randvoorwaarden vastgelegd die gelden als toetsingskader.

### Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik wel en niet strijdig is met de bestemmingsomschrijving.

### Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het gebruik van de gronden, anders dan beschreven in de bestemmingomschrijving en de specifieke gebruiksregels, mits het gebruik past binnen de ruime interpretatie van de bestemmingsomschrijving en voldaan wordt aan objectief begrensde toetsingscriteria. Hiermee wordt dus een enigszins ruimer gebruik mogelijk gemaakt dan volgens een strikte toepassing van de bestemmingsomschrijving mogelijk is.

### Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

In die gevallen dat het uitvoeren werken en werkzaamheden in of op de bodem, niet zijnde het bouwen van bouwwerken, kunnen leiden tot een verstoring van de in of op de bodem aanwezige waarden, is een omgevingsvergunning benodigd. Deze regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden. Het bestaat uit de volgende subleden:

- verbod: hierin is bepaald welke werken en werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd zonder een omgevingsvergunning;
- uitzonderingen: hierin is bepaald in welke gevallen geen omgevingsvergunning nodig is;
- toelaatbaarheid: hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werken en werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
- advies: hierin is bepaald bij wie of welke instantie advies moet worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit alvorens burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

### Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

De reden om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op te willen nemen in de regels is feitelijk dezelfde als voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden. Een verschil is dat in dit geval geldt dat het moet gaan om gebouwen of (delen van) gevellijnen die veelal een cultuurhistorische waarde hebben waarvan de gemeente (en mogelijk ook hogere overheden) vinden dat die moeten worden beschermd. Slopen mag in die gevallen niet zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders plaatsvinden. Dezelfde onderverdeling in subleden wordt aangehouden als bij de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden.

### Wijzigingsbevoegdheid

In een (bestemmings specifieke) wijzigingsbevoegdheid worden burgemeester en wethouders in de gelegenheid gesteld het plan te wijzigen voor zover die wijziging betrekking heeft op de inhoud van de specifieke bestemmingsregeling. In de wijzigingsbevoegdheid is exact bepaald wat kan/mag worden gewijzigd, wanneer en onder welke voorwaarden toepassing mag worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

In het artikel “*Anti-dubbelregel*” is bepaald dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

In het artikel “*Algemene bouwregels*” kunnen aanvullende bouwregels worden opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de eventuele aanwezigheid van molens (molenbiotoop). In dit geval is er, mede ook vanwege het conserverende karakter van het plan, voor gekozen op te nemen in welke gevallen de Bouwverordening van toepassing is en welke criteria gelden indien burgemeester en wethouders nadere eisen willen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwregels die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven, waaronder voor externe veiligheid en cultuurhistorie. Deze zijn ondergebracht in het artikel “*Algemene aanduidingsregels*”.

In het artikel ‘Algemene gebruiksregels’ is een gebruiksverbod opgenomen. Het gebruiksverbod betreft het verbod op een gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of coffeeshop.

Het artikel “*Algemene afwijkingsregels*” is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden is opgenomen die in alle gevallen gelden. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied. Aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen.

In het artikel “*Algemene wijzigingsregels*” is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. In het algemeen gesteld bieden de algemene wijzigingsregels in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. In dit geval hebben de algemene wijzigingsregels betrekking op de mogelijkheid aanduidingen te schrappen die over meerdere bestemmingen liggen.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

In de “*Algemene procedureregels*” worden de procedures geregeld die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen ontheffingsregels en nadere eisen. De procedure voor wijziging van een bestemming is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en behoeft om die reden niet te worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

#### ***Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels***

In hoofdstuk 4, tot slot, zijn de laatste twee artikelen van het bestemmingsplan opgenomen. In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.



## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### ***GrexBet***

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerking-treding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ont-wikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

#### ***Exploitatieplan of -opzet***

Het bestemmingsplan kent een overwegend conserverend karakter. Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die als bouwplan kunnen worden beschouwd en waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld indien voor de vaststelling van het be-stemmingsplan geen overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten.

#### ***Planschaderisicoanalyse***

Voor het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre rekening dient te worden gehouden met uitgaven met betrekking tot planschade. Uit deze analyse komt voort dat het risico gedekt is.

#### ***Conclusie***

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### 6.2 Handhaving

#### ***Algemeen***

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verant-woordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden om-schreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelge-ving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke om-gevingsvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

### ***Vertaling naar bestemmingsregeling***

In dit bestemmingsplan is zo goed aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene ontheffingen, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De digitale verbeelding van het bestemmingsplan (geometrische plaatsbepaling), de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

## **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.3.1 Voorbereidingsfase**

#### ***Overleg ex artikel 3.1.1 Bro***

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het bestemmingsplan, gezien de specifieke aard, alleen voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het waterschap Hollandse Delta.

### 6.3.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de separate Nota van Zienswijzen.

### 6.3.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.