

Versie 16.08.2016

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
GRAAF VAN EGMONDSTRAAT 81/
KONINGINNEWEG 5 EN 7
OUD-BEIJERLAND**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Situering.....	3
1.2	Aanleiding en doelstelling	4
1.3	Het bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2.	Beschrijving hoofdlijnen plangebied en aangepast plan.....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	7
2.3	Huidige situatie.....	7
2.4	Plan	8
3.	Beleidskader.....	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Regionaal beleid	12
3.5	Gemeentelijk beleid	12
4.	Omgevingsaspecten	14
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Verkeer/parkeren	15
4.3	Flora en fauna	15
4.3.2	Onderzoek.....	15
4.3.3	Conclusie	16
4.4	Archeologische waarden en cultuurhistorie	16
4.5	Waterhuishouding.....	17
4.6	Milieuzonering.....	18
4.7	Geluid	19
4.8	Bodem.....	19
4.9	Luchtkwaliteit.....	20
4.10	Externe veiligheid.....	21
4.11	Kabels en leidingen	24
5.	Juridische toetsing.....	25
5.1	Juridische planopzet	25
5.2.1	Inleidende bepalingen (hoofdstuk 1)	25
5.2.2	Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)	25
5.2.3	Algemene regels (hoofdstuk 3).....	25
5.3	Plantoetsing en handhaving	25
6.	Uitvoering	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
6.2	Planschade	26
7.	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen.....	26
7.1	Vooroverleg	27
7.2	Zienswijzen	27

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Oud-Beijerland. De Graaf van Egmondstraat is één van de wegen die uitkomt op de Beneden Oostdijk, één van de hoofdontsluitingswegen van het centrum van de gemeente. Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van de percelen Beneden Oostdijk 4 tot en met 12.

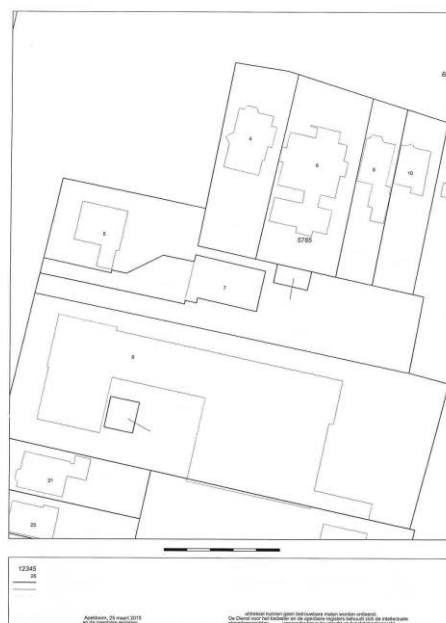


Figuur 1 plangebied met omgeving

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het plangebied ten zuiden van Beneden Oostdijk 4 tot en met 12 bevat een woning plaatselijk bekend Koninginneweg 5, een loods plaatselijk bekend Koninginneweg 7, zes garages gesitueerd aan de Graaf van Egmondstraat en een schuur, die voorheen bij het (thans gesplitste) perceel Beneden Oostdijk 12 behoorde. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de garages, die in slechte staat van onderhoud zijn en waarvan de dakbedekking in asbest is uitgevoerd, te slopen en daarvoor in de plaats een woning met aangebouwde garage te bouwen. De woonbestemming op de Koninginneweg 5 blijft ongewijzigd. De aanduiding bouwvlak op de grond waar de loods Koninginneweg 7 aanwezig is kan vervallen en deze kan worden verplaatst naar de plaats waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Voor de bestaande loods wordt via de aanduiding 'bijgebouwen' geregeld dat de bestaande afmetingen en bouwmaten van de loods mogen worden gehandhaafd. De huidige oppervlakte van de loods is $(15,6 \times 9,0 =) 140,4 \text{ m}^2$.

De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie D, nummers 4809, 6810, 6811 en 6898. Het perceel is plaatselijk bekend Graaf van Egmondstraat 81 (A tot en met E). Eén garage behoorde, voordat de percelen gesplitst werden, tot de woning Beneden Oostdijk 12. Deze garage is thans gesitueerd op het perceel gemeente Oud-Beijerland, sectie D, nummer 6898. Deze garage is inmiddels eveneens gesloopt.



1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan dient de herstructurering van het plangebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart) met legenda
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat:

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Beschrijving hoofdlijnen plangebied en plan

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Juridische toelichting

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Uitkomst vooroverleg Bro en uitkomst inspraak- en zienswijzeprocedure.

2. Beschrijving hoofdlijnen plangebied en aangepast plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Oud-Beijerland is de grootste kern van de Hoeksche Waard en ligt aan het Spui. De kern is in 1559 ontstaan en bestaat thans uit een kleine historische kern die omringd wordt door grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Het plangebied is gesitueerd nabij de Beneden Oostdijk, van oorsprong de oostelijke ontsluitingsweg van de kern, waarlangs in de loop der jaren bebouwing is gerealiseerd.

2.3 Huidige situatie

De bebouwing op het te herontwikkelen perceel maakt deel uit van de bebouwing aan de Graaf van Egmondstraat en Koninginneweg.

Bouwplan woning aan de Graaf van Egmondstraat

Ter plaatse waar het bouwplan wordt voorzien, waren 6 garages gesitueerd, die in slechte staat van onderhoud waren. Bovendien was de dakbedekking in asbest uitgevoerd, hetgeen ongewenst is. Deze garages gaven dit deel van de Graaf van Egmondstraat een rommelige indruk. Inmiddels zijn de garages met de asbestdakbedekking gesloopt en verwijderd. Op de hoek Graaf van Egmondstraat / Beneden Oostdijk is een woning gesitueerd in 2 bouwlagen met kap. De overige bestaande bebouwing aan de Graaf van Egmondstraat wordt gekenmerkt door 1 à 2 bouwlagen met kap waarbij de kap overwegend dwars op de straat is gepositioneerd.



Figuur 4 foto's voorheen bestaande situatie en huidige situatie (na afbraak garages)

Koninginneweg 5 en 7

Koninginneweg 5 betreft een woning met kantoor. De bijbehorende loods is plaatselijk bekend Koninginneweg 7. Deze loods heeft een woonbestemming (hoofdbebouwing), maar deze wordt niet gebruikt als woning. Door het vervallen van het bouwvlak op de loods (Koninginneweg 7) en het ‘verslepen’ van dat bouwvlak naar de plaats waar de nieuwe woning wordt opgericht, wordt er feitelijk geen woning aan de woningvoorraad van Oud-Beijerland toegevoegd.

2.4 Plan

Initiatiefnemer heeft in eigendom de percelen kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie D, nummers 6811, 4809, 6810. Genoemde gronden behoren bij Koninginneweg 5, waar initiatiefnemer woont. De gronden grenzen aan het recent in eigendom verkregen perceel sectie D, nummer 4313.

Vanwege de verwerving van laatstgenoemd perceel doet de kans zich voor een woning op te richten aan de zijde van de Graaf van Egmondstraat. Het perceel D, nummer 4313 is gesplitst in de inmiddels vastgestelde percelen sectie D, nummer 6899, waarop zich de woning Beneden Oostdijk 12 bevindt en het perceel sectie D, nummer 6898, waarop zich nu nog de garages bevinden en de schuur die bij de woning hoorde. Perceel sectie D, nummer 6899 is verkocht en de te bouwen woning is gepland op de percelen sectie D, nummers 6811 en 6898.



Figuur 5 bestaande situatie



Figuur 6 nieuwe situatie

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor het bouwen van een woning aan de Graaf van Egmondstraat 81 staat niet op gespannen voet met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 gewijzigd. De wijziging van artikel 3.1.6 Bro is van toepassing op alle ruimtelijke besluiten die door overheden worden genomen, omdat zorgvuldige benutting van ruimte de grondslag moet zijn van alle ruimtelijke besluiten. Hiertoe moeten in het kader van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ de volgende stappen worden gezet (de zogenaamde ‘treden van de ladder’):

1. beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, dient te worden beoordeeld of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om in de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordeling door betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend (multimodaal) ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe ‘stedelijke ontwikkelingen’ mogelijk worden gemaakt. De ladder dient ter voorkoming van nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied en het tegengaan van leegstand. Met de ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Wanneer is er sprake van een stedelijke ontwikkeling? In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Op basis van de jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (o.a. [ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4](#)). De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit;

- de Visie Ruimte en Mobiliteit, die is vastgesteld op 9 juli 2014 en in werking is getreden per 1 augustus 2014
- de Verordening Ruimte die is vastgesteld en in werking getreden per 1 juli 2014
- het Programma Mobiliteit en het Programma Ruimte, beiden vastgesteld op 9 juli 2014 en in werking getreden per 1 augustus 2014.

Provinciale Structuurvisie – De Visie ruimte en mobiliteit (VRM)

De VRM is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De visie is vastgesteld op 9 juli 2014.

Deze Visie geeft de kaders voor de mogelijkheden en beperkingen voor bouw- en gebruiksactiviteiten in de onderhavige situatie.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Dit is vorm gegeven door bestaande woonkernen aan te duiden als Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD).

Op de functiekaart van de provincie is te zien dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van BSD-gebied.

De VRM bestaat uit meerdere onderdelen: de Visie, het Programma Ruimte, het Programma mobiliteit, de Verordening ruimte 2014 en de Agenda ruimte.

Verordening Ruimte 2014

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient daarom rekening te worden gehouden met het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Het plangebied ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied, alwaar stedelijke bebouwing mogelijk is.

Programma mobiliteit en Programma ruimte

Met het Programma ruimte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied in lijn met de maatschappelijke behoefte. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking een vereiste. Dit betreft de ontwikkeling op (sub)regionaal niveau. In paragraaf 3.2 is ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking, kortheidshalve wordt verwezen naar de daar opgenomen conclusie dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling

Nu er geen woning aan de woningvoorraad van Oud-Beijerland wordt toegevoegd en het een wijziging op lokaal niveau betreft staat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009.

Het plangebied in Oud-Beijerland heeft in het Ruimtelijk Plan geen bijzondere aanduiding gekregen. Het perceel vormt onderdeel van het bestaande bebouwde gebied van de gemeente Oud-Beijerland.

3.5 Gemeentelijk beleid

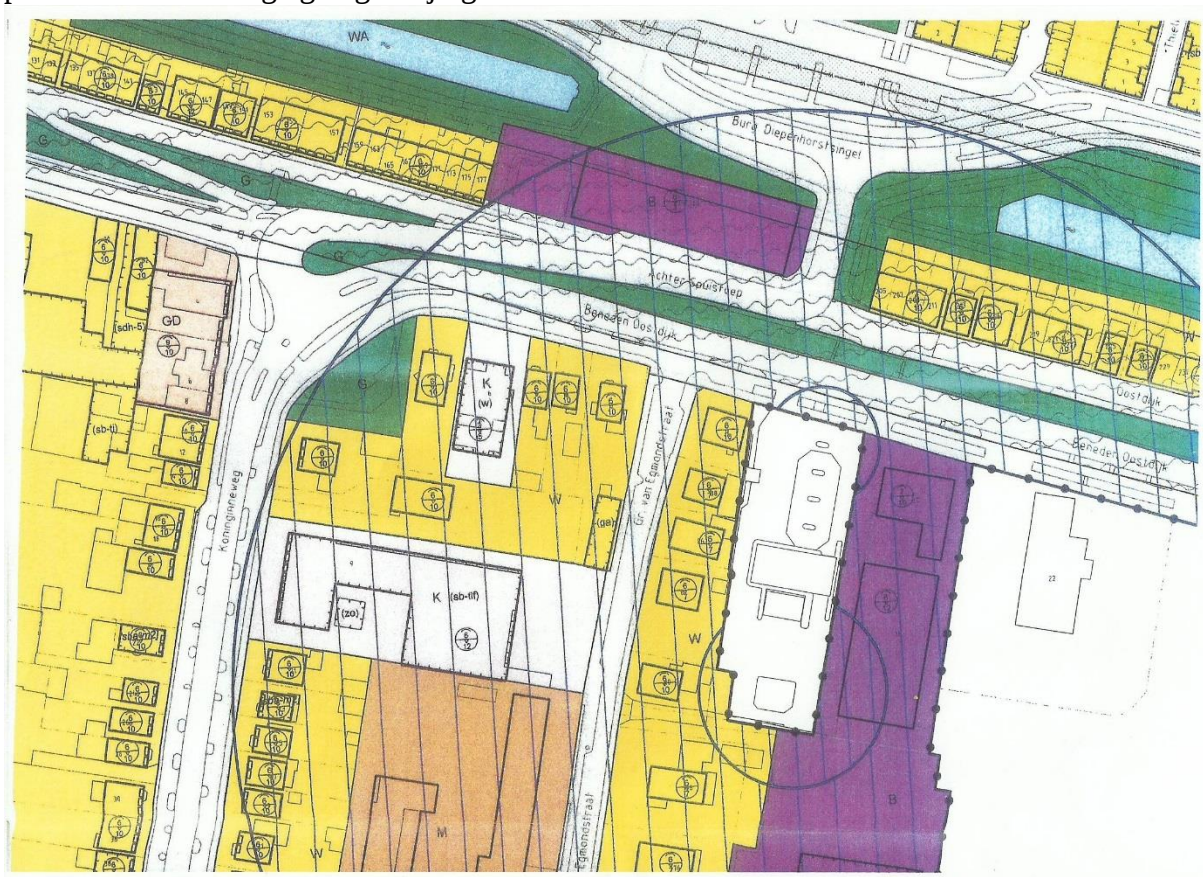
Oud-Beijerland versterkt

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is opgenomen in de Structuurvisie Oud-Beijerland versterkt, die op 10 september 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Oud-Beijerland. De centrale doelstelling is het versterken van het centrum als kwalitatief en verkeersveilig verblijfsgebied. Op ruimtelijk gebied moet het dorpscentrum één geheel worden.

De bouw van een woning met aangebouwde garage is geen ingrijpende verandering en past in de structuurvisie, omdat de bestaande ruimtelijke kwaliteit door deze kwaliteitsimpuls wordt versterkt. De huidige ruimtelijke functies blijven in die zin ongewijzigd nu er feitelijk geen extra woning bij de woningvoorraad komt. Het betreft een marktinitiatief dat blijkens de structuurvisie wordt gestimuleerd en derhalve niet in strijd is met de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

Bestemmingsplan Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen

Voor het onderhavige plangebied geldt het bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen'. Dit bestemmingsplan is op 8 juli 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Oud-Beijerland. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Er is een bouwvlak aangeduid met de functieaanduiding garage op de plaats waar de huidige garages zijn gesitueerd.



Figuur 7 uitsnede bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen'

Het bouwvlak en het gebruik ten behoeve van bewoning van de op te richten woning stemt niet overeen met het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan wonen'. Het nieuwe bestemmingsplan sluit zo goed als mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige beoordeling

De gemeente Oud-Beijerland stelt de volgende (stedenbouwkundige) randvoorwaarden bij de herontwikkeling van het perceel Graaf van Egmondstraat 81/Koninginneweg 5:

- De nieuwe bebouwing moet qua karakter en uiterlijk aansluiten op de stijl van de omliggende bebouwing. Deze aansluiting wordt bereikt door de voorgevel van de nieuwe woning in het verlengde van de zijgevel van de woning Beneden Oostdijk 12 te situeren (rooilijn);
- Een woning van 1 laag met kap sluit qua schaal het beste aan met de omliggende bebouwing. Bij de keuze van een L-vorm kan de korte zijde eventueel ook zonder kap worden gerealiseerd. Het is dan wenselijk dat de korte zijde iets naar achteren verspringt ten opzichte van het hoofdvolume, zodat dit volume meer als ondergeschikt wordt beleefd. Een kap die dwars op de Graaf van Egmondstraat gepositioneerd is, sluit het meest aan op het straatbeeld.
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ook de percelen Koninginneweg 5 en 7 worden meegenomen in deze bestemmingsplanprocedure
- De woonbestemming van Koninginneweg 7 wordt ingeleverd voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning op het adres Graaf van Egmondstraat 81.
-
-

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

In het bouwplan wordt voorzien in een dubbele garage en parkeren op eigen erf. Op het perceel zullen 2 parkeerplaatsen naast elkaar in de vorm van een brede oprit worden gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

4.3 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. In het thans geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen’ staat in de toelichting op bladzijde 72 het volgende vermeld:

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 kreken 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 verbindingszone. 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.'

Het plangebied is niet aangewezen overeenkomstig de Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Het plangebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig in het plangebied.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

In het bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen' is geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen op het plangebied.

Er is in 2014 door de gemeenteraad wel een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard vastgesteld, inclusief de daarin genoemde afwijkende en onderbouwde oppervlaktematen en dieptematen. Deze kaart kan als leidraad worden gebruikt voor de bescherming van archeologische waarden. Op de archeologische beleidskaart van de Hoeksche Waard (kaartblad Oud-Beijerland) ligt het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (figuur 2). Het beleid voor deze categorie schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm -Mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De omvang van de voorgenomen bodemingrepen overschrijdt deze ondergrenzen. Een archeologische onderbouwing over de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is daarom verplicht conform het vigerend gemeentelijk beleid.



Figuur 8 archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Om deze reden is archeologisch onderzoek ingesteld (Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. april 2016, nr. 0925-6369). In het rapport, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, wordt geconcludeerd, dat op basis van de resultaten van het onderzoek in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk wordt geacht. Daarbij is aangegeven dat indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Voor dit bouwplan is derhalve voldoende onderzoek verricht.

Om de eventuele archeologische waarden ook voor de toekomst te beschermen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Het gaat bij gebieden met deze nieuwe dubbelbestemming om een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Dit nummer sluit aan op de waardes archeologie 1, 2 en 3 in de correctieve herziening van het bestemmingsplan Wonen.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van een deel van het plangebied met bebouwing.

Er wordt geen verandering aangebracht in de oppervlakte van de verharding. Het realiseren van compenserend open water is daarom niet aan de orde.

Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Tevens zijn geen watergangen in het plangebied aanwezig.

Het bestemmingsplan zal overigens in het kader van het vooroverleg nog om advies worden voorgelegd aan het Waterschap.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het Waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets en Waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het Waterschap. Het watertoetsproces voor dit project is op 14 oktober 2015 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het Waterschap Hollandse Delta is door deze weg door initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het beoogde plan geen gevolgen heeft voor het watersysteem. Waterschap Hollandse Delta geeft derhalve een positief wateradvies.

In de bijlage bij deze toelichting is de uitkomst van de digitale watertoets opgenomen.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. Bij het plangebied en omgeving is sprake van een gemengd gebied, een mix van woningen en bedrijven.

Op meer dan 40 meter van het bouwvlak voor de woning Graaf van Egmondstraat 81 is een brandstofverkooppunt zonder LPG gesitueerd (Beneden Oostdijk 18). De richtafstand is 30 meter en in gemengd gebied 10 m. Op meer dan 100 meter afstand is een autospuiterij gesitueerd (Graaf van Egmondstraat 78). Dit betreft een categorie 3.1 met een richtafstand van 50 m en in gemengd gebied 30 m. Daarnaast is direct ten zuiden van het plangebied aan de Koninginneweg 9 een kantoor resp. telefooncentrale aanwezig van KPN. Onderzocht is in hoeverre de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering van KPN.

Hierbij is in aanvulling op de richtafstanden, mede gekeken naar de verplichtingen die voortvloeien uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (zie bijlage : Nota van beantwoording zienswijzen).

Met verwijzing naar het vorenstaande zal de ontwikkeling van de nieuwe woning niet leiden tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven, terwijl tegelijkertijd sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

4.7 Geluid

Het bestemmingsplan maakt de realisering van een nieuwe woning mogelijk op de plaats waar nu de garages zijn gesitueerd. Een woning is een geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Er is geen sprake van de aanwezigheid van een geluidszone vanwege een spoorweg of een industrieterrein. Het perceel ligt ten aanzien van wegverkeerslawaaï in de geluidszones van de Beneden Oostdijk, de Graaf van Egmondstraat en de Koninginneweg. Gezien de afstand en ligging ten opzichte van de Beneden Oostdijk en Koninginneweg, en gelet op de beperkte verkeersbelasting van de Graaf van Egmondstraat is er vanuit gegaan dat de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van dat uitgangspunt is onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de gevel van de nieuwe woning (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï gp Graaf van Egmondstraat 81/Koninginneweg 5 en 7 Oud-Beijerland, Kuiper Compagnons, 3 maart 2016, nr. 952.122.45). Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde door geen van de beschouwde wegen wordt overschreden. Dit betekent dat een hogere waardenprocedure op grond van de Wgh niet noodzakelijk is. De Wet geluidhinder leidt derhalve niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan ‘Graaf van Egmondstraat 81/Koninginneweg 5 en 7’.

4.8 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de

bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand-stillbeginsel.

Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisatie hiervan. Bodemonderzoek is alleen noodzakelijk bij een functiewijziging. Het bouwplan betreft de functiewijziging van bijgebouwen in hoofdbebouwing ten behoeve van de op te richten woning Graaf van Egmondstraat 81. De bebouwing en het gebruik van Koninginneweg 5 als woning en Koninginneweg 7 als loods blijft ongewijzigd.

Voor het perceel waar de woning wordt opgericht is een verkennend bodemonderzoek verricht (Inpijn Blokpoel, d.d. 16 december 2016, rapportnr. 14P001615-ADV-01). Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en dat er om die reden geen belemmering zijn voor het realiseren van de geplande nieuwbouw.

De conclusie is dat het aspect bodem niet in de weg staat aan het realiseren van de nieuwe woning.

4.9 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet luchtkwaliteit’ geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer 3% ten opzichte van de grenswaarde).
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling ‘niet in betekende mate bijdragen’ (Nibm) zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang waaronder een

project met zekerheid Nibm bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Ook in gevallen waar op basis van berekeningen aannemelijk is gemaakt dat een ontwikkeling Nibm bijdraagt aan de concentraties hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Voor deze berekeningen wordt de zogenaamde Nibm-tool gehanteerd. Deze rekentool is zodanig opgezet dat slechts op basis van een beperkt aantal invoergegevens een beoordeling kan worden uitgewerkt van een worst-case benadering.

Op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen en de toename van het vrachtverkeer wordt middels een uitgevoerde berekening een inschatting gemaakt of de voorgenomen plannen in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van stof in de lucht.

Met dit initiatief worden de garages gesloopt en een nieuwe woning opgericht. Het plan valt ruimschoots binnen de regeling Nibm. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de realisatie van dit initiatief.

4.10 Externe veiligheid

In de toelichting van het bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" staat het volgende vermeld.

'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 spoorweg-emplacementen 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 (Bevt) 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.

'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).'

'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 GR.’

‘Tankstations

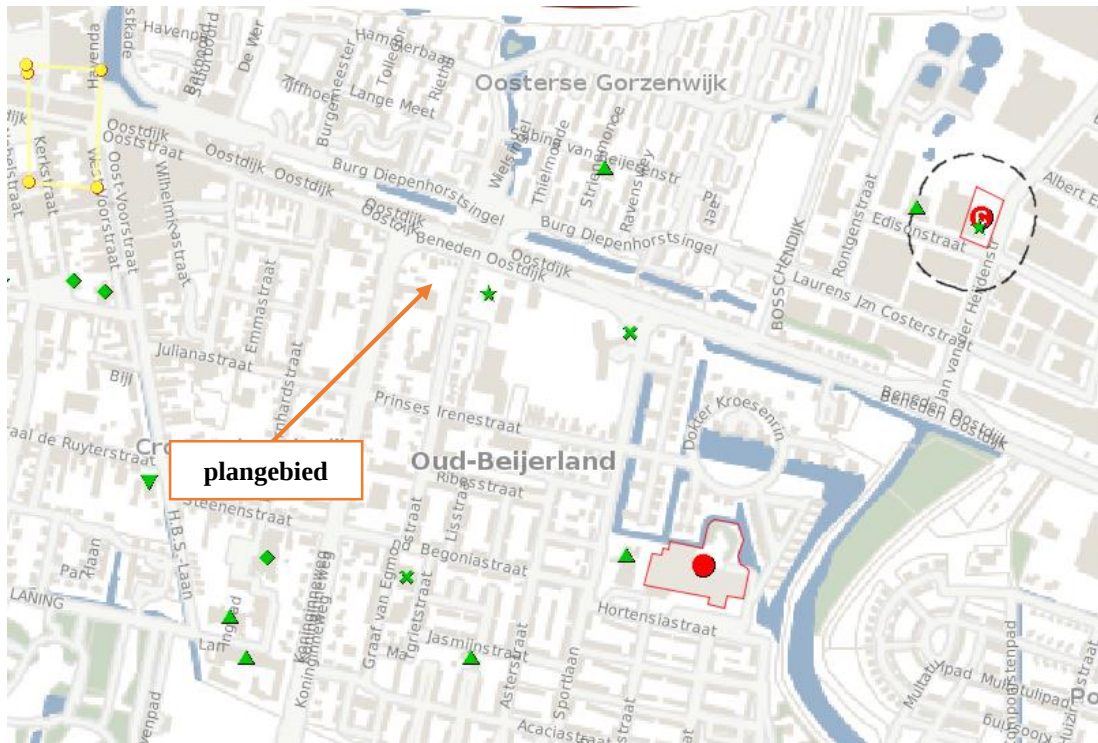
Aan de Randweg 15 en de Beneden Oostdijk 18 zijn tankstations gelegen. Het tankstation aan de Beneden Oostdijk verkoopt geen LPG. Derhalve is deze inrichting geen Bevi-inrichting. Binnen het invloedsgebied van deze inrichting worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve gelden er geen belemmeringen.’

‘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 omgevingssituatie vormt. Omdat geen sprake is van een Bevi-inrichting behoeft geen nadere afweging plaats te vinden in het bestemmingsplan.’

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van het tankstation aan de Beneden Oostdijk 18 vanuit oogpunt van ‘externe veiligheid’ geen belemmering vormt voor de realisering van de nieuwe woning aan de Graaf van Egmondstraat 81.

Daarnaast zijn de overige in het bestemmingsplan “Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen” genoemde risicobronnen niet relevant voor het plangebied, vanwege de voldoende afstand die er tussen die risicobronnen en het plangebied bestaat. Dit blijkt mede uit de risicokaart Zuid-Holland. Hierna is het desbetreffende deel van die kaart opgenomen.



Figuur 9: risicokaart Zuid-Holland

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

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een gemeentelijke riolering, doch deze ligt niet in het plangebied.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2.1 Inleidende bepalingen (hoofdstuk 1)

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

5.2.2 Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het plangebied wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (twee bouwvlakken) en de goot- en bouwhoogte van de bebouwing geregeld.

De bestemming maakt gebruik voor woondoeleinden mogelijk.

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen.

5.2.3 Algemene regels (hoofdstuk 3)

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van toegelaten overschrijdingen, afwijkingen, gebruik en procedureregels.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Oud-Beijerland is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat het bouwen van een woning aan de Graaf van Egmondstraat en het wijzigen van de woonbestemming op het adres Koninginneweg 7 van hoofdbebouwing in bijgebouw. De percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Aangezien een nieuwe woonfunctie wordt toegevoegd dient er op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld en vastgesteld.

Hier kan van worden afgezien als het verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd. Er is in dit kader een anterieure exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten. Om deze reden behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Planschade

In de exploitatieovereenkomst is mede bepaald, dat de betaling van eventuele planschade door de gemeente wordt afgewenteld op de initiatiefnemer, dit conform het bepaalde in artikel 6.4a Wro.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke Ordening zijn op het plan geen inhoudelijke vooroverlegreacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Graaf van Egmondstraat 81/Koninginneweg 5 en 7” alsmede de ontwerp-omgevingsvergunning Graaf van Egmondstraat 83 hebben met de daarbij behorende stukken gelijktijdig met ingang van zaterdag 4 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis aan de W. van Vlietstraat 6 te Oud-Beijerland en zijn daarnaast raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging is 1 zienswijze ontvangen, die overeenkomstig het aangegeven onderwerp betrekking heeft op zowel het ontwerpbestemmingsplan als de omgevingsvergunning. In de Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, wordt op de ingediende zienswijze ingegaan.

Naar aanleiding van de zienswijze is een gedeelte van de tekst van paragraaf 4.6 (Milieuzonering) van deze toelichting aangepast.

Bijlagen:

- digitale watertoets d.d. 14 oktober 2015
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bp Graaf van Egmondstraat 81/Koninginneweg 5 en 7 Oud-Beijerland (Kuiper Compagnons, 3 maart 2016, nr. 952.122.45)
- verkennend bodemonderzoek (Inpijn Blokpoel d.d. 16 december 2016 rapportnr. 14P001615-ADV-01).)
- archeologisch vooronderzoek: bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. april 2016, nr. 0925-6369)
- Nota van beantwoording zienswijzen.