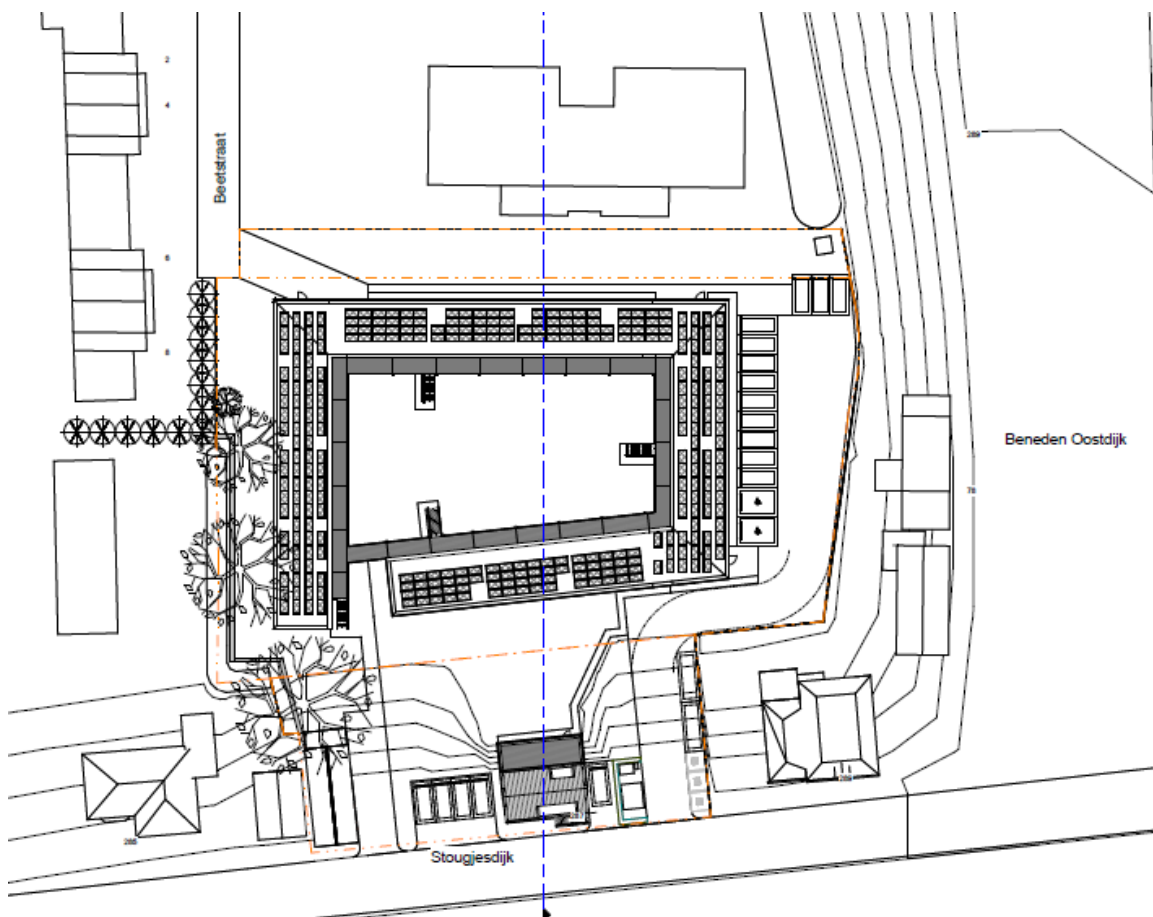


Toelichting Bestemmingsplan

'Stougjeshof' te Oud-Beijerland



vastgesteld 2018

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Bestaande en beoogde situatie	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ontstaan Oud-Beijerland	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Nieuwe situatie	6
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Gemeentelijk beleid	19
4. Kwaliteit van de leefomgeving	22
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid	24
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	27
4.5 Externe veiligheid	31
4.6 Waterhuishouding	32
4.7 Flora en fauna	34
4.8 Verkeer	34
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.10 Kabels en leidingen	36
4.11 Milieueffectrapportage	36
5. Juridische plantoelichting	37
6. Economische uitvoerbaarheid	38
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/Zienswijzen.	39
7.1 Vooroverleg	39
7.2 Zienswijzen	39

Bijlagen:

- verkennd bodemonderzoek (v.o.f Schutter GWW/Milieu, juni 2011, project 110404)
- nader bodemonderzoek (v.o.f. Schutter GWW/Milieu, september 2011, project 110404)
- aanvullend nader onderzoek (v.o.f.Schutter GWW/Milieu, september 2016, project 110404)
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Kraaij, 19-09-2016, nr. VL.1549.R01, rev.1)
- akoestisch onderzoek industrielawaai (Adromi, september 2017, nr. S201607)
- quick scan Flora en Fauna (Elzerman ecologisch advies, 25-02-2016, nr. 2016-N04)
- archeologisch onderzoek (Synthegra, april 2011, nr. S110086, ll.gew. 26-05-2016)
- nota van beantwoording ingekomen zienswijzen.

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Initiatiefnemer, Stougjeshof b.v. statutair gevestigd en kantoorhoudende op de Langeweg 2 te Oud-Beijerland, wil op de planlocatie aan de Stougjesdijk 287 te Oud-Beijerland een appartementencomplex met 47 appartementen realiseren. De grond waarop het plan wordt gerealiseerd is in eigendom van de initiatiefnemer. Daarnaast zal de bestaande woning gelegen aan de Stougjesdijk 287 worden afgebroken en vernieuwd. Dit is de beoogde beheerderswoning. De schuur die naast de woning staat zal gebruikt worden als een bijbehorend bouwwerk bij het appartementencomplex.

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Oud-Beijerland, is groot circa 5.000 m² en is op onderstaand kaartfragment weergegeven.



figuur 1.1: Situering plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

De 47 appartementen worden gerealiseerd voor mensen die een bepaalde mate van zorg nodig hebben. De bewoners zullen zelfstandig wonen, maar kunnen een beroep doen op de zorg die aangeboden wordt. Op het terrein zal namelijk 24 uur per dag toezicht aanwezig zijn. Doordat het gebouw in een hof-vorm wordt gerealiseerd ontstaat er een binnenplein. Hierdoor hebben de bewoners sneller contact met elkaar en is er een sociale controle. In de beheerderswoning wordt voorzien door de te vernieuwen woning Stougjesdijk 287.

1.3 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’ is door de gemeenteraad van Oud-Beijerland vastgesteld op 8 juli 2014.

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt. De planlocatie heeft de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Wonen’. Daarnaast liggen er de volgende dubbelbestemmingen op: Waarde - Archeologie 3 en voor een deel van het gebied Waterstaat – Waterkering. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk de 47 appartementen te realiseren.



figuur 1.2: verbeelding huidige bestemmingsplan met in rood het te herbestemmen gebied.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Bestaande en beoogde situatie

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Kwaliteit van de leefomgeving

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Ontstaan Oud-Beijerland

In 1559 werd het dorp Beijerland gesticht. Het dorp ontwikkelde zich tot de belangrijkste handelsplaats in de Hoeksche Waard. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp van circa 7.000 inwoners naar ruim 23.500 per 1 januari 2010. In eerste instantie werden nieuwe woonstraten aangelegd tussen de bestaande oude lintstructuren, zoals de Zinkweg, de route Molendijk, Oostdijk en Oud-Beijerlandse dijk, de Oost-Voorstraat, de Koninginneweg en de Stougjesdijk. In een later stadium kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. Zo werden aan het bestaande dorp ruim opgezette nieuwbouwwijken zonder hoogbouw toegevoegd. Poortwijk is de nieuwste nieuwbouwwijk. Het plangebied is in de oostzijde van deze wijk gelegen.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Stougjesdijk 287 een woning aanwezig. Links van die woning is een houten schuur aanwezig die haaks op de Stougjesdijk staat, rechts een oude houten schuur die parallel aan de dijk staat.



Figuur 2.1: foto bebouwing Stougjesdijk 287

Onder aan de dijk zijn er twee voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. De rest van het terrein is onbebouwd grasland. Het te ontwikkelen gebied ligt tussen de Stougjesdijk aan de oostzijde, aan de noordzijde de Beneden Oostdijk en aan de zuid- en westzijde is de wijk Poortwijk gelegen.



Figuur 2.2: foto's bedrijfsbebouwing 'onder aan de dijk'

2.4 Nieuwe situatie

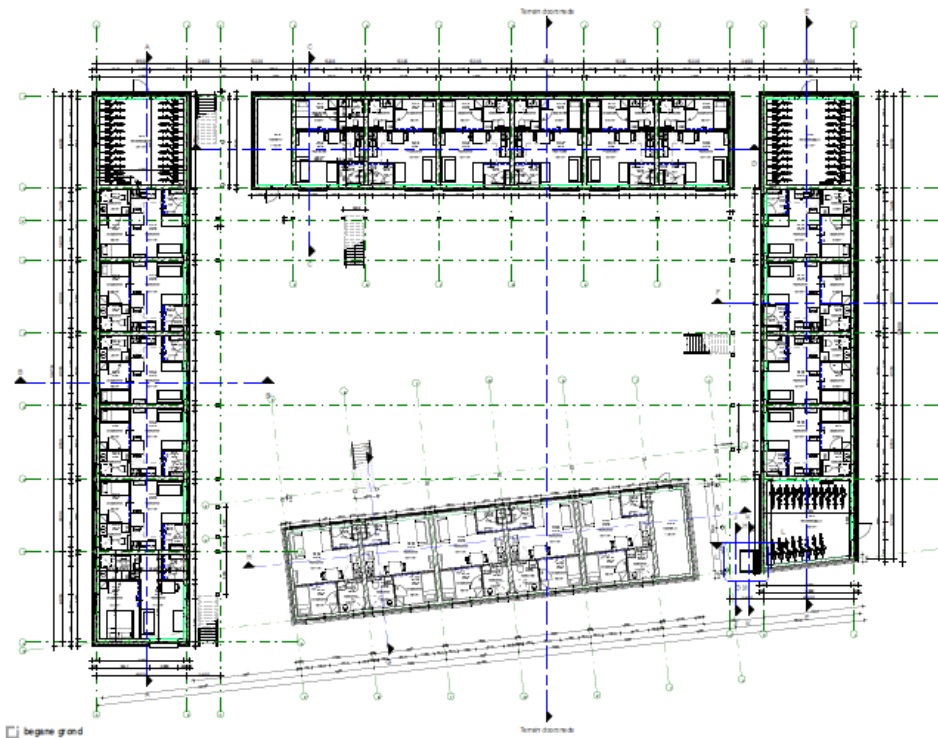
In de nieuwe situatie worden de twee bedrijfsgebouwen die op het achterperceel staan en de grote schuur die parallel aan de dijk staat afgebroken. Op het achterperceel wordt een woongebouw gebouwd. Dit woongebouw omvat 47 appartementen. Omdat er 24 uurszorg aanwezig is zullen deze woningen in eerste instantie aantrekkelijk zijn voor mensen met een lichamelijke of geestelijke handicap. Echter ook voor ouderen kan dit een aantrekkelijke woning zijn. Op de begane grond zullen er fietsenbergingen worden gerealiseerd. Er is geen medische indicatie noodzakelijk om een van de appartementen te huren. De bestaande woning Stougjesdijk 287 wordt afgebroken en er komt een nieuwe woning voor in de plaats. De naastgelegen schuur wordt gebruikt als bijgebouw bij het appartementengebouw en wordt niet afgebroken.



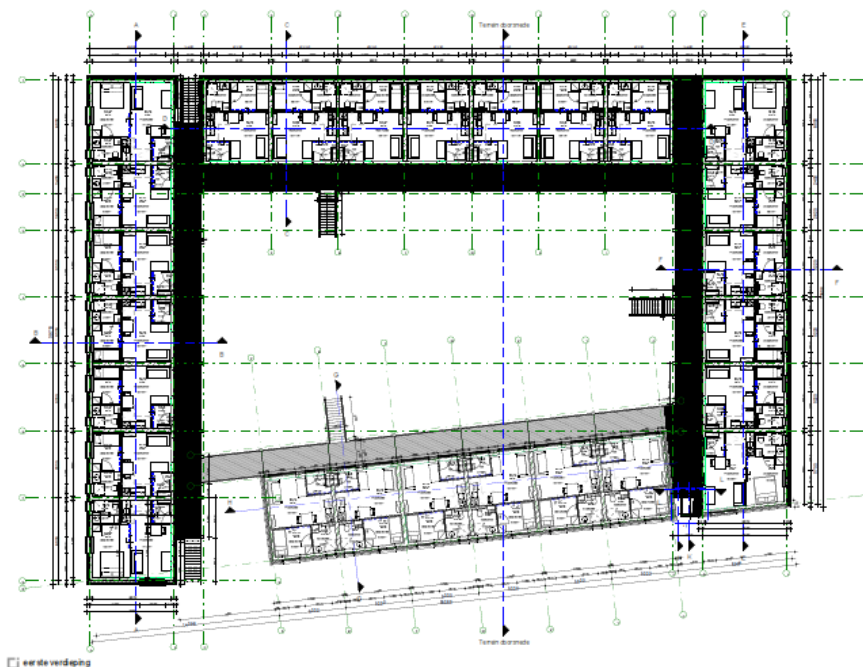
Figuur 2.3: foto te handhaven bebouwing Stougjesdijk 287



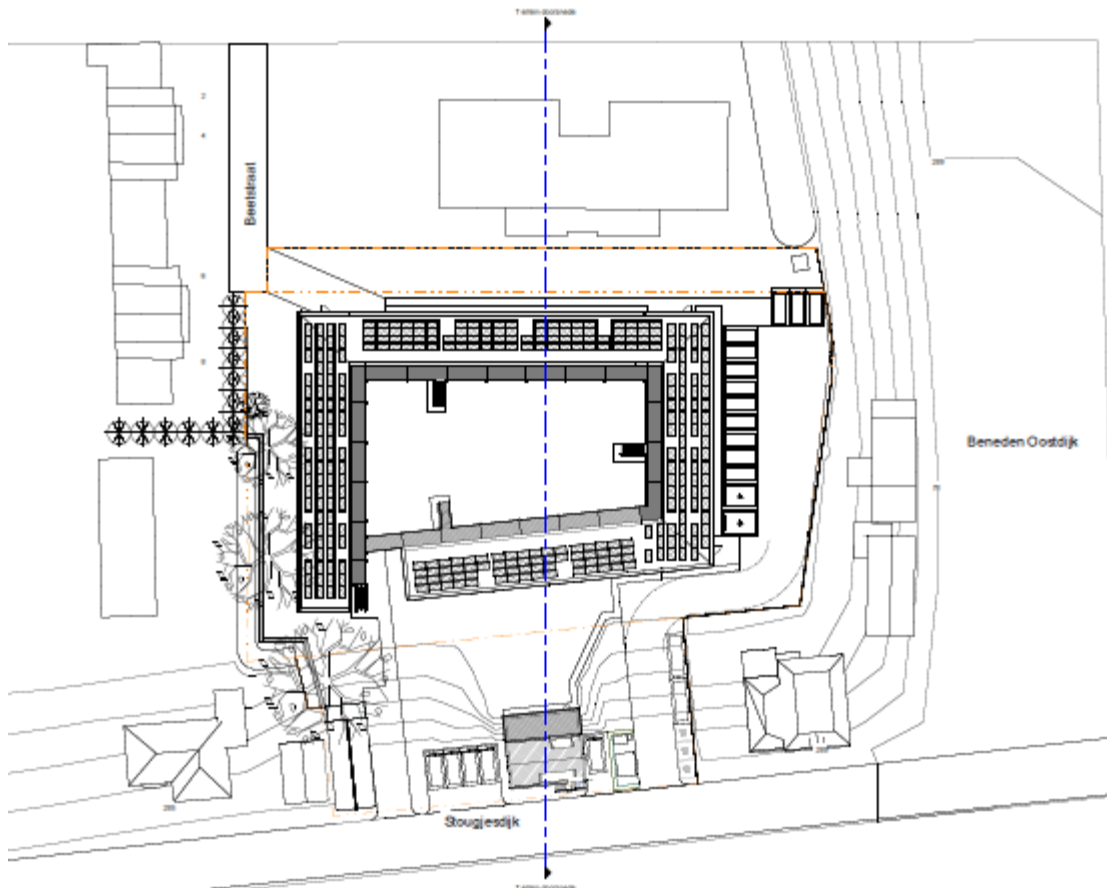
figuur 2.4: te handhaven gebouw 3, gebouwen 1, 2, 4 en 5 worden afgebroken.



Figuur 2.5: begane grond 21 appartementen



Figuur 2.6: verdieping 26 appartementen



Figuur 2.7 Overzicht bouwplan.

De planlocatie ligt in de oosthoek van de wijk Poortwijk. Door het binnenhof niet geheel dicht te bouwen blijft er een zichtlijn vanaf de weg en vanuit Poortwijk in tact. De gekozen vorm is robuust, maar door introvert materiaalgebruik zoals baksteen komt zij introvert over in de omgeving. Daarnaast betreft het een gebouw met slechts één verdieping, zodat zij als het ware wegvalt achter de dijk.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (ook wel aangeduid als ‘SER-ladder’. Hierna wordt op deze SER-ladder ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Bro toegevoegd. Per 1 juli 2017 is de tekst van dit artikel laatstelijk gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. In de Verordening ruimte van de provincie wordt de ladder eveneens als toetsingscriterium genoemd (artikel 2.1.1). Hierna is aan de hand van de tekst uit die Verordening ruimte het bouwplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie die goed ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een goede ontsluiting.

Beoordeling treden:

Trede 1

Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020

In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard is de doelstelling neergelegd om te komen tot een evenwichtig regionaal woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard. Recent zijn afspraken gemaakt met de andere gemeenten in de Hoeksche Waard over het

regionale woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in het Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020.

Om tot een realistisch en kansrijk regionaal woningbouwprogramma te komen, hanteren de gemeenten een lijst met projecten. Dit is een flexibele lijst die kan worden aangepast afhankelijk van de wijzigingen in de vraag. Deze lijst wordt door de colleges van B&W van de vijf gemeenten vastgesteld.

Regionale woonvisie Hoeksche Waard (2015)

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie op te stellen. Samen met het regionaal woningbouwprogramma wordt hiermee voldaan aan de beleidskaders van de provincie.

Voor het woonbeleid in de Hoeksche Waard staan in de komende periode vijf doelen centraal:

1. Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen die zorg ontvangen. Dit kan door nieuwbouw en door het aanpassen van bestaande woningen.
2. Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen.
3. Op peil houden van voorzieningen.
4. Het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters.
5. Zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.

Als bijlage bij de regionale woonvisie is het hierboven genoemde regionaal woningbouwprogramma 2015-2024 vastgesteld. Het programma voor het project Stougjeshof (47 woningen) is hierin opgenomen in categorie 1. Het aantal geprogrammeerde woningen tot 2020 moet zich volgens de richtlijnen van de Provincie Zuid-Holland bevinden in de bandbreedte tussen de WBR2013 (woningbehoefteraming) en de BP2013 (bevolkingsprognose), voor de Hoeksche Waard is deze bandbreedte concreet: WBR=1.265 woningen (2015-2019) en BP=1.790 woningen. Met een aantal van 1.699 woningen in categorie 1 (tot 2020) wordt hieraan voldaan. Het kwalitatieve woningbouwprogramma is niet in concrete aantallen te benoemen.

Trede 2

Het plan betreft een inbreidingslocatie aan de rand van de bebouwde kern van Oud-Beijerland. De onderhavige locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit is weergegeven op de volgende kaartfragment.



Figuur 3.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied met pijl bij planlocatie.

Trede 3

Nu het plangebied binnen het bestaand stads- en dorpsgebied ligt is de behandeling van deze trede niet aan de orde.

Dit betekent dat aan alle onderdelen wordt voldaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Ook is via een aanvulling van het Barro een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het onderhavige plan aan de SER-ladder en is het plan tevens niet in strijd met de inhoud van het Barro.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een van de in het Barro genoemde gebieden. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Gebiedsprofiel, Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014.

Visie Ruimte en Mobiliteit/Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 zijn de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de Verordening Ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014):

Inpassing.

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

Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

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

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

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Het betreft hier namelijk een invulling van bestaand stads- en dorpsgebied. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied en een mooie afronding van het dorpsgebied.

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

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de 'Visie op Zuid-Holland' zijn "gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit" opgesteld. Dit gebiedsprofiel Hoeksche Waard omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard blijkt het volgende.

Herkenbaar open zeekleipolderlandschap

Karakteristiek

De huidige Hoeksche Waard is een mozaïek van polders die vanaf de Middeleeuwen zijn bedijkt. Het eiland is ontstaan vanuit een aantal oude polders die met de inpoldering van de noordelijke aanwas polders aan elkaar zijn gegroeid. Daarna is het eiland in oostelijke en zuidelijke richting steeds verder uitgebreid door opeenvolgende aanwassen in te polderen. De verschillende poldertypen die zo zijn ontstaan hebben allen andere ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten en vertellen samen het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het eiland.

De dijken zijn vaak beplant en bebouwd en vormen de contramal van de open polders. Ze begrenzen de open ruimten en maken de polderopbouw zichtbaar en beleefbaar.

Ze geven reliëf aan het landschap en dragen in hoge mate bij aan de visuele beleving en de recreatieve aantrekkingskracht van het landschap. Gekoppeld aan de verschillende poldertypen zijn er verschillende dijktypen te onderscheiden.

Ontwikkelingen

Het polderpatroon, het reliëf van dijken en krek en de openheid zijn benoemd als de drie kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Behoud en versterking van deze kwaliteiten is het uitgangspunt. De landbouw is een belangrijke drager van het open polderlandschap en krijgt de ruimte om zich verder te ontwikkelen in de richting van schaalvergroting en/of specialisatie, mits dit bijdraagt aan behoud of versterking van de kernkwaliteiten. Daarnaast heeft de regio de ambitie om de dijken uit te bouwen tot groene zones in het landschap, met extra ruimte voor recreatieve functies, verbrede landbouw, landelijk wonen (op beperkte schaal) en langzaam verkeer.

Het plangebied ligt in de noordelijke en oostelijke aanwas polder.

Kwaliteit in dorpsgebied

Karakteristiek

De dorpen, en met name de historische centra, zijn medebepalend voor het karakter en de identiteit van de Hoeksche Waard en vormen belangrijke recreatieve trekkers. Zij vormen levendige, drukke plekken op het verder rustige eiland. De verschillende dorpstypen vertellen ook iets over de ontstaansgeschiedenis van het eiland.

Het meest kenmerkend zijn de dijkdorpen en de voorstraatsdorpen. Beide zijn ontstaan aan de rand van een polder en langs de dijk verder uitgegroeid. Een aantal dijkdorpen ontwikkelde zich door tot voorstraatsdorpen. Hier werd op afstand van de dijk een kerk gebouwd en de verbindende voorstraat vormde het hart van het dorp. In tegenstelling tot voorstraatsdorpen elders in de provincie werd de kerk vaak opzij van de voorstraat geplaatst en niet als het sluitstuk. Daarnaast zijn enkele dorpen ontstaan op oeverwallen van een rivierarm of kreek. Westmaas en Maasdam onderscheiden zich doordat ze op een dam zijn gebouwd.

Vrijwel alle dorpen hebben eens aan het open water gelegen. Als gevolg van verdere inpolderingen werden deze van het water afgesloten. Door het nieuw gewonnen land groef men vaak een kanaal, een havenkanaal, zodat het dorp met de zee in verbinding bleef staan. In de Hoeksche Waard komen deze zogenaamde havenkanalen niet alleen voor bij voorstraatsdorpen, maar ook bij andere dorpstypen.

Ontwikkelingen

De Hoeksche Waard ligt ingeklemd tussen de stedelijke gebieden van de Rotterdamse Regio en de Drechtsteden. Door de beperkte verstedelijking is het eiland een belangrijk uitloophetgebied voor de aanliggende stedelijke gebieden én een aantrekkelijk woongebied. Hierbij wordt ingezet op het thema dorpenland.

Het plan voorziet in woningen voor een bepaalde doelgroep. Dit maakt het woongebied van Oud-Beijerland aantrekkelijker.

Kwaliteit van de dorpsrand

Karakteristiek

De dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen dorp en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de dorpsrand en die van het aangrenzende landschap. Het is een hoogwaardig en geliefd woonmilieu; dorps wonen met vrij zicht op en direct contact met het buitengebied. Daarnaast heeft de dorpsrand door de aanwezigheid van routes en functies betekenis voor de dorpsbewoners.

De dorpen in de Hoeksche Waard liggen in de weidse polders. Het landschap en het dorp grenzen direct aan elkaar, waardoor contactkwaliteit ontstaat. Daarnaast liggen enkele dorpsranden direct achter de rivierdijk. De nabijheid van het water en het contrast tussen het dorp en de dijk / het water is bepalend voor de kwaliteit van deze dorpsranden. Tot slot liggen enkele dorpen aan de Binnenbedijkte Maas. Hier wordt de kwaliteit bepaald door het water en de bijbehorende programma's op de oever; een dorpsrand met contactkwaliteit. Dit levert vijf typen dorpsranden op:

- dijk als landschappelijke grens;
- rand aan hoofdweg;
- rand verweven met landschap;
- water als landschappelijke grens;
- groenzone aan dorpsrand.

Niet alleen de dorpsrand zelf is bepalend voor de woonkwaliteit, maar ook de bereikbaarheid van het landschap. Goede stad-landverbindingen zijn daarom van groot belang. Het karakter, de uitstraling en de ligging van deze haakse landschappelijke structuren, zoals dijken, linten en krekken, bepalen de kwaliteit van deze verbindingen.

Ontwikkelingen

De meeste dorpen hebben aan de dorpsrand beperkte uitbreidingsruimte voor woningbouw of bedrijvigheid. Zo wordt op dit moment Poortwijk 3 in het zuidoosten van Oud-Beijerland ontwikkeld. Door de veranderende markt wordt echter minder ontwikkeld dan voorzien. Dit biedt mogelijkheden om in ieder stadium van ontwikkeling de dorpsrand opnieuw te interpreteren en de identiteit van het dorp te versterken.

De Stougjesdijk die langs het plangebied loopt wordt gezien als landschappelijke grens en als stad- landverbinding. Het onderhavige plan laat dit in tact.

Linten blijven linten

Karakteristiek

De Hoeksche Waard is ontstaan door het na elkaar bedijken van een reeks opwassen en aanwassen. De hoogste delen werden tegen de zee beschermd door de aanleg van dijken waarachter men ging wonen. De oorspronkelijke bebouwingspatronen zijn dus veelal ontstaan als compacte gehuchten en buurtschappen rondom de dijk.

Een aantal dijklinten is in de loop van de tijd doorgegroeid tot een dijkdorp of voorstraatdorp. Bijna elk dorp kent een ingesloten dijk- of polderlint dat vanuit de historische dorpskern naar de polder loopt. Deze uitlopers hebben nog steeds een sterke relatie met het landschap. De situering van de bebouwing langs deze dijklinten varieert, maar overal overheerst het groene karakter door de laan- en erfbepanting. De bebouwde dijklinten zijn onderdeel van het dijkpatroon in de Hoeksche Waard. Naast de dijklinten zijn er een paar polderlinten. Deze linten zijn bijna allemaal ingesloten en een belangrijke verbinding tussen het dorp en het landschap.

Landbouw, en met name akkerbouw, is verreweg de grootste grondgebruiker van de Hoeksche Waard. De verspreid liggende boerenerven zijn daarom ook een essentieel onderdeel van het landschap. Deze erven liggen over het algemeen open en goed zichtbaar in de polder.

Ontwikkelingen

Veranderingen binnen de linten vinden plaats door de behoefte aan extra ruimte voor wonen, recreatie, bedrijvigheid of agrarische activiteiten. Hierbij blijft de bebouwing soms gehandhaafd, maar verandert de functie. In andere gevallen verandert ook de bebouwing of wordt bebouwing toegevoegd.

Binnen de landbouwsector zal zeer waarschijnlijk een verdere schaalvergroting plaatsvinden. Het aantal bedrijven zal afnemen, maar de grootte zal verder toenemen. Dit geldt niet alleen voor de gronden, maar ook voor de erven. Verder is duurzame landbouw een actueel thema in de Hoeksche Waard. Zo moeten de bloemrijke agroranden bijdragen aan de biodiversiteit.

De Stougjesdijk die langs het plangebied loopt wordt gezien als ingesloten dijklint. Het onderhavige plan tast dit dijklint niet aan.

Het onderhavige plan is niet in strijd met deze uitgangspunten.

De conclusie is dan ook dat er geen strijdigheid bestaat met het provinciale beleid.

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.

Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020

Het rapport Woonkwaliteit Hoeksche Waard vormt de basis voor de regionale woonvisie; Bij het opstellen ervan is nauw samengewerkt met de maatschappelijke partners. In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard is de doelstelling neergelegd om te komen tot een evenwichtig regionaal woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard. Recent zijn afspraken gemaakt met de andere gemeenten in de Hoeksche Waard over het regionale woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in het Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020.

Om tot een realistisch en kansrijk regionaal woningbouwprogramma te komen, hanteren de gemeenten een lijst met projecten. Dit is een flexibele lijst die kan worden aangepast afhankelijk van de wijzigingen in de vraag. Deze lijst wordt door de colleges van B&W van de vijf gemeenten vastgesteld.

Regionale woonvisie Hoeksche Waard (2015)

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op het gebied van wonen. regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid- Holland om een regionale woonvisie op te stellen. In de woonvisie worden de ontwikkelingen genoemd die invloed hebben op het wonen in de Hoeksche Waard en welke opdrachten in de toekomst op deze ontwikkelingen kunnen inspelen. Samen met het regionaal woningbouwprogramma wordt hiermee voldaan aan de beleidskaders van de provincie.

Voor het woonbeleid in de Hoeksche Waard staan in de komende periode vijf doelen centraal:

-

1. Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen die zorg ontvangen;. Dit kan door nieuwbouw en door het aanpassen van bestaande woningen.
- 2. Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen;.
- 3. Op peil houden van voorzieningen;.
- 4. Het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters;.
- 5. Zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.

In de woonvisie worden geen concrete getallen genoemd met betrekking tot het aantal woningen of soort woningen. Wel wordt verwacht dat de komende jaren ingezet moet worden op kleinere gezinnen. Het aantal kinderen neemt af en het aantal alleenstaande neem toe, waardoor gezinsverduunning optreedt.

Daarnaast zal door de vergrijzing de vraag naar nultredenwoningen toenemen. Ook de vraag naar de sociale woningvoorraad zal naar verwachting toenemen.

Nieuwbouw

Bij de keuze van locaties voor nieuwbouw kunnen locaties binnen het bestaande dorpsgebied, de zogenaamde inbreidingslocaties, worden onderscheiden van locaties buiten het bestaand bebouwde gebied, de uitbreidingslocaties. Waar mogelijk is, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, kiest de gemeente voor inbreiding. In de afgelopen tien

jaar heeft in de Hoeksche Waard het accent vooral gelegen op het realiseren van nieuwbouw binnen de bestaande dorpsgebieden, waardoor inbreidingslocaties schaarser zijn geworden.

Gezien het voorgaande, past de beoogde ontwikkeling in de regionale woonvisie van Hoeksche Waard. Het project wordt gerealiseerd binnen bestaand dorpsgebied. Daarnaast is het plan regionaal afgestemd en voorziet het in de regionale behoefte.

Als bijlage bij de regionale woonvisie is het hierboven genoemde regionaal woningbouwprogramma 2015-2024 vastgesteld. Het programma voor het project Stougjeshof (47 woningen) is hierin opgenomen in categorie 1. Het aantal geprogrammeerde woningen tot 2020 moet zich volgens de richtlijnen van de Provincie Zuid-Holland bevinden in de bandbreedte tussen de WBR2013 (woningbehoefteraming) en de BP2013 (bevolkingsprognose), voor de Hoeksche Waard is deze bandbreedte concreet: WBR=1.265 woningen (2015-2019) en BP=1.790 woningen. Met een aantal van 1.699 woningen in categorie 1 (tot 2020) wordt hieraan voldaan. Het kwalitatieve woningbouwprogramma is niet in concrete aantallen te benoemen.

3.5 Gemeentelijk beleid

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 goede voorzieningen.
4. Kansen pakken en stimuleren van de vrijetijdseconomie.
5. Sterke werklocaties behouden en aanpassen aan deze tijd.
6. Flexibel woningbouwprogramma.

Met betrekking tot de zorgbehoefte geeft de visie aan dat de vergrijzing toeneemt. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Daarnaast richt het rijksbeleid zich op extramuralisering. Dit betekent dat een grote groep mensen die nu intramuraal (verpleeghuis) woont, zelfstandig moet gaan wonen. Deze trends veroorzaken een toenemende druk op de woningmarkt van toegankelijke en aanpasbare woningen. Op dit moment worden kostbare woningaanpassingen achteraf gedaan en komen voor rekening van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De gemeente wil in- spelen in op deze trends door het vernieuwen van onze drie woonzorglocaties. Ook is er aandacht voor toegankelijk bouwen.

Onderhavig plan geeft de gemeente de mogelijkheid om mensen langer zelfstandig te laten wonen en sluit dus aan op het bepaalde in de structuurvisie. Daarnaast ligt het plan binnen het bestaand stads en dorpsgebied.

Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland

Het Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland geeft de visie en strategie voor verkeer en vervoer in het algemeen en voor de afzonderlijke vervoerswijzen. De Integratie Visie Dorpsontwikkeling bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van het verkeersstructuurplan. In deze visie wordt gesteld, dat de kern Oud-Beijerland een centrumfunctie voor de regio vormt, waarbij de regionale ontsluiting van de gemeente plaatsvindt via de N217 en de A29.

Nu de N217 deels is omgelegd, heeft de Stougjesdijk geen verkeersontsluitende functie meer te hebben. Conform het Verkeersstructuurplan is deze weg dan ook autoluw gemaakt en is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Welstandsnota Oud-Beijerland

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Het welstandsbeleid van de gemeente Oud-Beijerland is neergelegd in de Welstandsnota. In deze nota zijn criteria opgenomen voor de welstandsbeoordeling voor aanvragen om omgevingsvergunningen.

In de nota zijn verschillende welstandsgebieden opgenomen die ieder een eigen verschijningsvorm en daarom eigen gebiedscriteria hebben. Op 4 maart 2014 heeft de gemeente Oud-Beijerland de herziening van de Welstandsnota 'Welstandsnota gemeente Oud-Beijerland' vastgesteld. Deze is in februari 2015 partieel herzien met betrekking tot reclame uitingen. De doelstelling is een versoepeling en vereenvoudiging van het welstandsbeleid door welstandsvrije objecten aan te wijzen en de regels voor overige bouwwerken te versoepelen. Verder zijn recente wetswijzigingen in de nota verwerkt zodat deze weer up-to-date is. Tenslotte is de welstandsnota in twee delen gesplitst om deze toegankelijker te maken.

Het plangebied ligt in welstandsgebied 'Thematische woonwijken' en in welstandsniveau 'regulaire welstandgebieden'. Het belangrijkste doel van dit beleid is het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit met behoud van het oorspronkelijke tijdsbeeld.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan kent derhalve geen strijdigheid met het beleid.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1. Bodem

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Daarom is er in juni 2011 door v.o.f. A.J. Schutter GWW/Milieu een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectcode 110404). De conclusies van dit onderzoek is:

Conclusies en aanbevelingen

In mei en juni 2011 is door A.J. Schutter GWW/Milieu uit Oud-Beijerland, in opdracht van Handy Livin V bv uit Mijnsheerenland, een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, vallend onder de KWALIBO regeling uitgevoerd ter plaatse van de Stougjesdijk 287 te Oud-Beijerland.

Aanleiding van het onderzoek is het voornemen tot eigendomsoverdracht en herinrichting (eventuele bouwvergunning).

Het veldwerk is uitgevoerd door de heer P. Rikaart (grond) en de heer R. Salaz (grondwater) van Soil Select bv uit Den Haag. Het betreft een erkend veldwerkbureau. De analyses zijn uitgevoerd door een erkend laboratorium. Het betreft AL-West bv uit Deventer.

Tijdens het veldwerk zijn, behoudens de bovengrond van de boringen 1, 2, 6, 8, 11, 21 en 24, geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen, noch zijn zintuiglijke afwijkingen geconstateerd.

De bodemvreemde bestanddelen houdende bovengrond ter plaatse van de boringen 1 en 6 is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood en som PAK(10). De verontreinigingen hangen tenminste deels samen met de bodemvreemde bestanddelen (puin).

De bovengrond zonder bodemvreemde bestanddelen is gemiddeld niet aantoonbaar verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Wel is ter plaatse van boring 5 de bovengrond sterk verontreinigd met som PCB(7) (bovenschuur) en de bovengrond ter plaatse van boring 9 (ten westen van het fietsenschuurtje) is sterk verontreinigd met som PAK(10). Dit laatste is mogelijk het gevolg van houtverduurzaming. De oorzaak van de sterke som PCB(7) verontreiniging is ons onbekend.

Aanbevolen wordt het uitvoeren van een nader onderzoek naar de horizontale- en verticale voorkomens van de aangetoonde sterke verontreinigingen. Dit onderzoek moet voldoen aan het gestelde in de NTA 5755 (juli 2010).

Ter plaatse van de in het in 2002 uitgevoerde onderzoek aangetoonde matige zink verontreiniging in de bovengrond van de wagenschuur kan worden gesteld dat in de laag van 0,50 tot 1,00 meter diepte geen zink meer boven de achtergrondwaarde is aangetoond

(verticale inperking) en dat alleen bij boring 22 sprake is van een matige zink verontreiniging. De bovengrond ter plaatse van de boringen 23 en 24 is licht verontreinigd met zink. Ter plaatse van boring 21 wordt geen zink in de bovengrond boven de detectielimiet gerapporteerd.

Waarschijnlijk is het gestelde hierover in het onderzoek uit 2002 correct. De bovengrond van de wagenshuur moet tot 0,50 meter diepte als verontreinigd met zink worden aangemerkt. De interventiewaarde is geen enkele keer overschreden.

Aanbevolen wordt deze grond bij vrijkomen separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

NB. Mogelijk betreft het gemiddeld herbruikbare grond. Dit zal dan moeten worden aangetoond middels een onderzoek volgens de protocollen van het besluit bodemkwaliteit.

De bovengrond ter plaatse van de voormalige boomgaard is gemiddeld niet aantoonbaar verontreinigd met de onderzochte bestrijdingsmiddelen.

De ondergrond is gemiddeld niet aantoonbaar verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Het grondwater is licht verontreinigd met som xylenen en naftaleen. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de voormalige ondergrondse opslagtank ter plaatse.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond zijn geen belemmering voor de voorgenomen functie (wonen, erf, tuin, agrarisch).

Bij eventuele werkzaamheden waarbij een grondoverschot zal ontstaan, moet rekening gehouden worden met de van overheidswege opgelegde beperkingen voor het toepassen van secundaire bouwstoffen (besluit bodemkwaliteit).

Daarna is in juli/augustus 2011 een nader onderzoek uitgevoerd door v.o.f. A.J. Schutter GWW/Milieu. De conclusies van dit onderzoek luiden:

Conclusies en aanbevelingen

In juli en augustus 2011 is door A.J. Schutter GWW/Milieu uit Oud-Beijerland, in opdracht van Handy Livin V bv uit Mijnsheerenland, een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755, vallend onder de KWALIBO regeling uitgevoerd ter plaatse van de Stougjesdijk 287 te Oud-Beijerland.

Aanleiding van het onderzoek is de in het verkennend onderzoek aangetoonde sterke som PAK(10) en som PCB(7) verontreiniging, in relatie met een eventuele eigendomsoverdracht en herinrichting.

Het veldwerk is uitgevoerd door de heren P. Rikaart en R. Salaz (grond) en de heren J. Brouwer en M. van Dongen (grondwater) van Soil Select bv uit Den Haag. Het betreft een erkend veldwerkbureau.

De analyses zijn uitgevoerd door een erkend laboratorium. Het betreft AL-West bv uit Deventer.

Ten aanzien van de som PAK(10) verontreiniging nabij het fietsenschuurtje kan worden gesteld dat ter alleen plaatse van boring 9(0) in de bovengrond de interventiewaarde wordt overschreden. De onderliggende bodemlaag is licht verontreinigd met som PAK(10). In het horizontale vlak is de interventiewaarde niet overschreden. Wel is direct naast de erfgras sprake van een matige som PAK(10) verontreiniging.

Naar het zich laat aanzien is er circa 5 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig, hiermee is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Aanbevolen wordt de sterke verontreiniging na goedkeuring van een plan van aanpak door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid bij een herinrichting te ontgraven onder erkende milieukundige begeleiding, door een erkende aannemer en af te voeren naar een erkende verwerker.

Ten aanzien van de sterke som PCB(7) verontreiniging in de bovenschuur kan worden gesteld dat het gehele verhoogde gedeelte als sterk verontreinigd moet worden aangemerkt en dat de verontreiniging lokaal (boring 51) tot 2,00 meter diepte wordt aangetroffen. De laag hieronder tot 2,50 meter is nog matig verontreinigd.

Buiten het verhoogde gedeelte worden lokaal alleen nog wat lichte verontreinigingen aangetroffen. De oorzaak is ons onbekend.

In totaal is circa 80 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig. Hiermee is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Het grondwater uit peilbuis 51 was in eerste instantie sterk verontreinigd met som PCB(7). Dit werd niet verwacht vanwege de slechte oplosbaarheid van PCB's in water, de diepte ligging van het freatische grondwater en het ontbreken van hemelwater (in pandig). Dit was aanleiding tot herbemonstering (mogelijk is sterk verontreinigde grond in het boorgat gevallen).

Bij de herbemonstering is het grondwater gefilterd en geanalyseerd. Er werd geen gehalte boven de streefwaarde voor som PCB(7) gerapporteerd.

Waarschijnlijk is ingevallen grond de oorzaak van de eerdere verhoogde meting.

Aanbevolen wordt de sterke verontreiniging na goedkeuring van een saneringsplan (BUS-melding) door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid bij een herinrichting te ontgraven onder erkende milieukundige begeleiding, door een erkende aannemer en af te voeren naar een erkende verwerker.

Voorts wordt aanbevolen de peilbuis, voorafgaand aan de sanering, nog een maal te bemonsteren en het grondwater zonder te filteren te laten analyseren op som PCB(7).

Bij eventuele werkzaamheden waarbij een grondoverschot (niet zijnde de verdachte deelgebieden) zal ontstaan, moet rekening gehouden worden met de van overheidswegen opgelegde beperkingen voor het toepassen van secundaire bouwstoffen (besluit bodemkwaliteit).

In juli en augustus 2016 is door A.J. Schutter GWW/Milieu een aanvullend nader bodemonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst. Er is geconstateerd dat er sprake is van verontreiniging met asbest en PCB's. Deze verontreinigingen worden tijdens de herinrichting gesaneerd middels een saneringsplan / BUS melding

Naar aanleiding van de onderzoeken zal een plan van aanpak worden voorgelegd aan de gemeente/ omgevingsdienst Zuid Holland Zuid. Na de afgraving zal er bodemtechnisch geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

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

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

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

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde/maximale ontheffingswaarde

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg 48 dB. In afwijking hierop kan op grond van de artikelen 83 tot en met 85 een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied de 53 dB niet te boven mag gaan en voor woningen in stedelijk gebied de 63 dB niet te boven mag gaan. In onderhavige situatie is de ontwikkellocatie gelegen in stedelijk gebied en is uitgegaan van een ontheffingswaarde van maximaal 63 dB.

Uitkomsten onderzoek

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch adviesbureau, 19 februari 2016, projectnummer VL.1549.R01, revisie 1) blijkt het volgende.

De geluidbelasting op het appartementengebouw is vanwege de Stougjesdijk maximaal 44 dB en vanwege de Beneden Oostdijk maximaal 52 dB. Bij 5 appartementen op de verdieping in het noordelijk woonblok van het nieuwbouwplan wordt vanwege de Beneden Oostdijk de voorkeursgrenswaarde overschreden. De nieuwe woning Stougjesdijk 287 heeft vanwege de Stougjesdijk een maximale geluidsbelasting van 55 dB en vanwege de Beneden Oostdijk maximaal 46 dB.

Dit betekent dat zowel voor het nieuwe appartementengebouw als voor de nieuwe woning Stougjesdijk 287 de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximaal berekende waarden zijn lager dan de maximale ontheffingswaarde.

In het akoestisch onderzoek wordt ingegaan op de vraag of er op grond van het gemeentelijke hogere geluidsgrenswaarden beleid (Beleid hogere grenswaarden Wet Geluidhinder en 30 km/u. wegen) medewerking kan worden verleend aan de bouwplannen. Geconcludeerd wordt dat de plannen voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in dat hogere grenswaardenbeleid.

Dit betekent dat het plan uit akoestisch oogpunt realiseerbaar is, met dien verstande dat er voor 5 appartementen en voor de nieuwe woning Stougjesdijk 287 een hogere grenswaarde moet worden toegestaan.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hierna Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wm bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wm is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 47 woningen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		327
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,73
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: Nibm tool.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

In de VNG-publicatie zijn de opgenomen afstanden gebaseerd op een rustige woonwijk. Als echter sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de in de VNG-publicatie genoemde hinderafstanden met één afstandstap verkleind worden. De VNG karakteriseert een gebied als 'gemengd', als blijkt dat (1) het gebied is gelegen direct langs hoofdinfrastructuur of (2) sprake is van een gebied met matige of sterke functiemenging, waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

In de directe omgeving van het perceel Stougjesdijk 287 komen diverse andere functies voor (horeca, tankstation, andere bedrijvigheid).

Om die reden kan de omgeving gerechtvaardigd worden gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één stap mogen worden verkleind.

Kijkend naar de in de omgeving aanwezige inrichtingen kan het volgende worden opgemerkt:

Motorbrandstoffen verkooppunt (Texaco) Beneden Oostdijk 76

Er wordt geen LPG verkocht. Een Mbv zonder LPG is volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een milieucategorie 2 inrichting. De daarmee corresponderende hinderafstand is 30 meter. In gemengd gebied kan die afstand met één stap worden verkleind naar 10 meter. De afstand van de grens van de inrichting tot de nieuwe woningen is minimaal 30 m.

Poeliersbedrijf aan Beneden Oostdijk 78

In de bijgebouwen op het perceel Beneden Oostdijk 78 vindt opslag plaats door Van der Giessen van poeliersartikelen die elders verkocht worden. Het gaat hierbij om één vriescel met een vermogen van 2,3 kW en waarbij koeling plaatsvindt met gassoort 404A (5 kg). Daarnaast is op het perceel ook één koelcel aanwezig met eenzelfde vermogen en waarbij gebruikt wordt gemaakt van gassoort 134a (5 kg). In beide gevallen worden de gassoorten aangemerkt als geïsoleerde koolwaterstoffen.

Gezien de omvang van deze cellen en de hoeveelheid koelstof dat wordt gebruikt, wordt het bedrijf in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" aangemerkt als een categorie 2-inrichting. Dit betekent dat als richtafstand een maximale hinderafstand van 30 meter voor het aspect geluid van toepassing is en in gemengd gebied 10 meter. De afstand van de koelcellen en de in het plan opgenomen woningen bedraagt circa 21 meter.

Verder wordt gebruik gemaakt van lichte vrachtwagens/bestelwagens met koelinstallaties, die in het kader van laad-en losactiviteiten vanuit de bedrijfsgebouwen worden geparkeerd aan de voorzijde (zijde Beneden Oostdijk) van de bestaande bedrijfsbebouwing. Met verwijzing naar de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt deze activiteit aangemerkt als 3.2-activiteit waarvoor als richtlijn een maximale hinderafstand van 100 meter voor het aspect geluid van toepassing is en in gemengd gebied 50 meter. Van deze minimaal in acht te nemen afstand kan gemotiveerd worden afgeweken.

In dat kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door het bureau Adromi 'Akoestisch onderzoek industrielaanbouwplan 'Stougjeshof' te Oud-Beijerland' d.d. 19 september 2017 (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat er maatregelen noodzakelijk zijn om het poeliersbedrijf bij de actuele bedrijfsvoering (zie vorenstaande omschrijving) te laten voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer in relatie tot de woningen behorende tot het plan. Tussen initiatiefnemer en Van der Giessen is overleg gevoerd.

Daarbij is de optie aan de orde gekomen dat de bedrijfsactiviteiten aan de Beneden Oostdijk 78 worden gestaakt en verplaatst worden naar elders. Aan de Beneden Oostdijk 78 zou dan derhalve alleen nog sprake zijn van een gebruik voor woondoeleinden op grond van het aldaar geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen'.

Voor het geval een dergelijke verplaatsing niet wordt doorgevoerd, is gezien welke maatregelen er getroffen moeten worden om te waarborgen dat er enerzijds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn voor de bewoners van de appartementen en anderzijds Van der Giessen niet wordt gehinderd in de actuele bedrijfsvoering.

Uit eerdergenoemd akoestisch onderzoek van het bureau Adromi blijkt dat ook door het treffen van afschermende maatregelen op het perceel Stougjesdijk 278 een situatie kan ontstaan waarbij het poeliersbedrijf niet wordt beperkt in zijn huidige bedrijfsvoering en tegelijkertijd sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen.

De afschermende maatregelen zijn :

- plaatsen afscherming aan de noordzijde van het perceel (l = tenminste 20 m, h = 2,25 m) en

- realiseren scherm op ongeveer 1 meter afstand van de daadwerkelijke noordgevel, een gedeelte van de westgevel en een gedeelte van de oostgevel van het woongebouw (bruto afmetingen l = 57 m, h = 6 m).

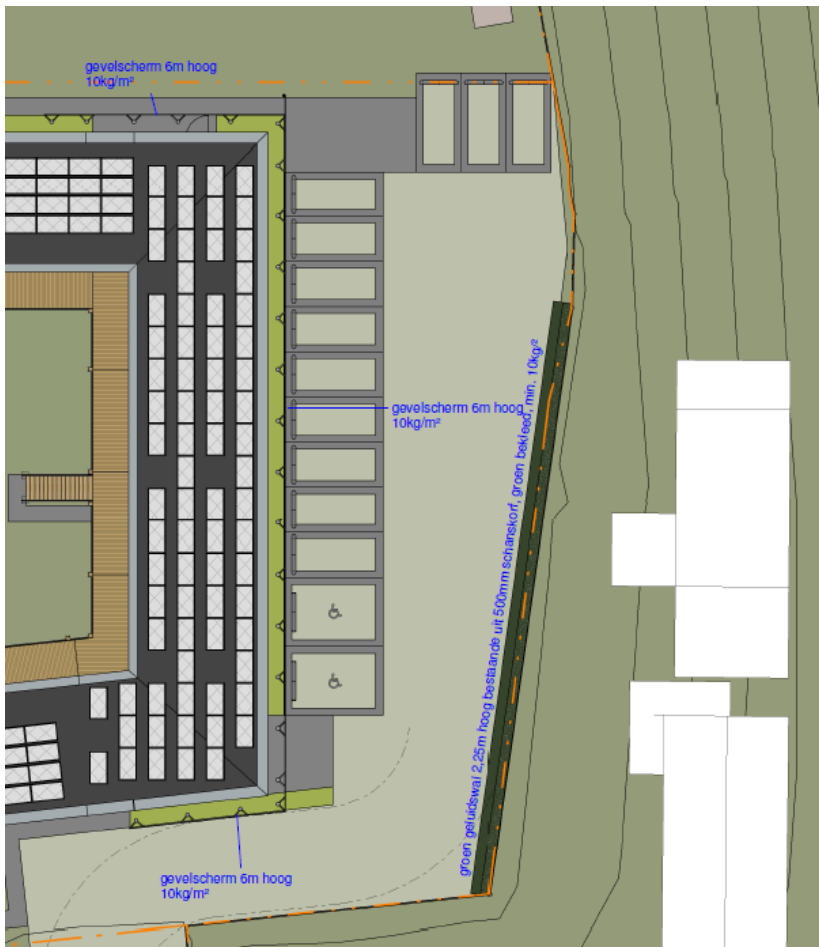


□ Scherm Noordoost



□ Scherm Noordwest

Figuren 4.2 en 4.3: impressie gevelschermen appartementengebouw



Figuur 4.4: locatie schermen

Teneinde deze afschermde maatregelen op correcte wijze vast te leggen is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin de realisatie en instandhouding van de hiervoor bedoelde afschermende maatregelen als voorwaarde voor het in gebruik nemen van de woningen wordt opgenomen. Mochten de bedrijfsactiviteiten van Van der Giessen toch verplaatst worden voordat de woningen bewoond gaan worden, dan behoeven de hiervoor genoemde bouwkundige maatregelen niet te worden uitgevoerd.

Horecavoorziening aan Stougjesdijk 289

Op het perceel Stougjesdijk 289 is een café aanwezig. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt er een aan een dergelijke inrichting een richtafstand toegekend van 10 meter (SBI-code 563-1). Daar sprake is van een gemengd gebied, mag ook de hindercontour van deze inrichting met één afstandsstap verkleind worden. Dit betekent dat deze contour geen 10 meter, maar 0 meter bedraagt. Aan deze afstand wordt uiteraard voldaan.

Kantoren aan Beetsstraat

Er zijn kantoren aanwezig aan de Beetsstraat, het dichtstbijzijnde betreft het kantoor van Schot Reclame/advocaat Brussaard. Ingevolge de VNG-uitgave "Bedrijven en

milieuzonering" heeft een dergelijke inrichting (SBI-code 63) een richtafstand van 10 meter en in gemengd gebied derhalve 0 meter.

Ook de nieuwe situering van de woning Stougjesdijk 287 komt niet in conflict met de hiervoor genoemde richtafstanden. Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

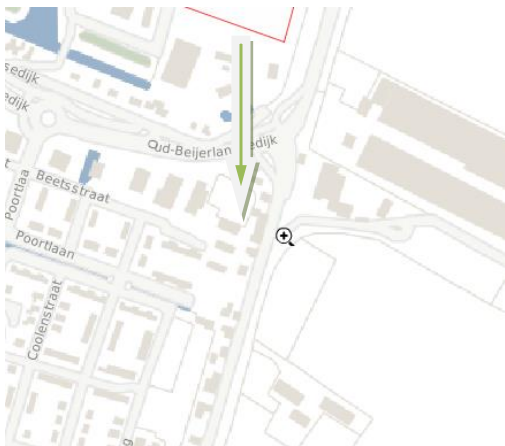
Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

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

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

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



figuur 4.5: Risicokaart Provincie Zuid Holland.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe 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.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater.

Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan is in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap voorgelegd.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, eist het waterschap Hollandse Delta toe dat er ter compensatie er extra waterberging wordt gerealiseerd. Kleine plannen hebben echter slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied is daarom geen watercompensatie vereist.

De kavel voor het plan Stougjeshof bedraagt circa 4.469m²

Bestaande situatie

Bebouwd oppervlak: 1022m²

Verharding overig terrein: circa 1400m² (schatting, gebaseerd op inmeettekening met positionering gebouwen)

Nieuwe situatie

Bebouwd oppervlak: 1092,5m²

Verharding overig terrein: circa 1400m² (waarvan circa 300m² grastegels t.p.v. parkeervakken en rijbaan)

Er wordt bij het plan ook een kavel van de gemeente betrokken van 378m². Dat perceel is momenteel in gebruik als parkeerterrein en grotendeels geasfalteerd (dan wel vol gelegd met stelconplaten). In de nieuwe situatie blijft het perceel verhard, zij het dat circa 335m² uit grastegels zal bestaan t.p.v. parkeervakken en rijbaan.

Dit betekent dat er in het plan een toename van verharding is van 70,5 m². Van het totale oppervlakte aan verharding in de nieuwe situatie bestaat ongeveer 635m² uit grastegels. Per saldo kan worden gesteld dat er uit oogpunt van verharding feitelijk geen reden aanwezig is om watercompensatie te realiseren.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Schoon inrichten

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. De woning wordt voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel.

Hemelwater van terreinverhardingen wordt afgevoerd via de aangelegen watergang.

Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Veilig inrichten

De te realiseren appartementen liggen niet in de primaire waterkering danwel op waterstaatsdoeleinden. De bestaande woning wel, maar die blijft aanwezig, evenals de ten zuiden van de woning aanwezige schuur. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de belangen van de waterkering opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gebied 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 in het gebied aanwezig.

Op basis Wet natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Er is een quick scan Ecologie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de vraag of er beschermde flora of fauna binnen het plangebied aanwezig is. Uit de rapportage (Elzerman ecologisch advies, 25 februari 2016, rapport 2016-N04) blijkt dat er geen beschermde dieren en of planten aanwezig zijn.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied zal worden ontsloten op de Stougjesdijk.

Op basis van de CROW (publicatie 317) - die op grond van de Nota Parkeernormen 2016 worden gehanteerd - is berekend dat het aantal voertuigbewegingen (incl. verzorging en bezoek) in totaal 150 per etmaal bedraagt, te weten:

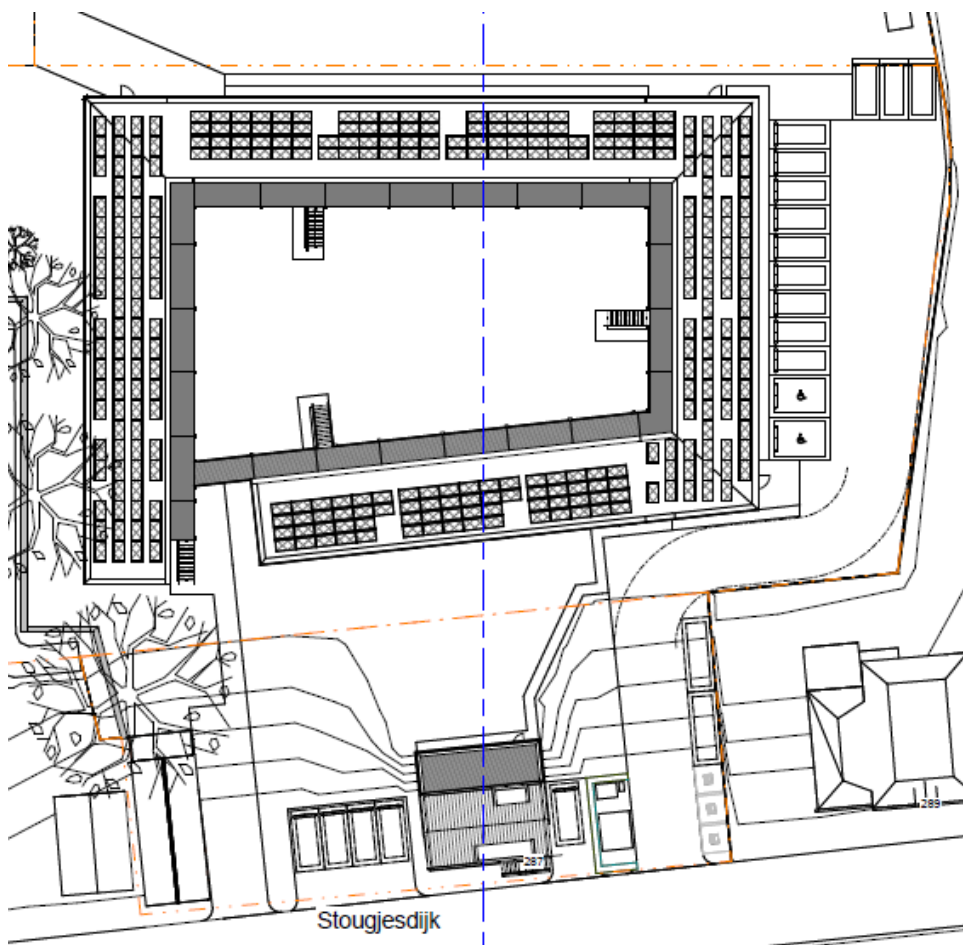
- 37 zorgwoningen (37 maal 3.2=119 (huuretage goedkoop);
- 10 ouderenwoningen (10 maal 2,5 =25);
- 1 beheerderswoning (6).

Er vanuit gaande dat sprake is van een min of meer evenredige verdeling van het verkeer (50% richting Agrimarkt en 50% richting Beneden-Oostdijk), zou dit betekenen dat sprake is van minder dan 100 extra voertuigbewegingen over de Stougjesdijk richting Agrimarkt. Tellingen van het aantal voertuigbewegingen op de Stougjesdijk hebben uitgewezen dat in de huidige situatie sprake is van een werkdaggemiddelde van 1307 mvt (= motorvoertuigen) per dag en een weekendgemiddelde van 816 mvt per dag). Verder is de Stougjesdijk in het Verkeerstructuurplan aangemerkt als erftoegangsweg waarbij het aantal mvt per etmaal 5.000-6.000 mag zijn. Conclusie is dat het aantal motorvoertuigen per dag op de Stougjesdijk licht zal toenemen als gevolg van het bestemmingsverkeer van en naar de ontwikkeling. Echter, de Stougjesdijk is voldoende gedimensioneerd om deze toename te verwerken.

Parkeren.

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is voor onderhavig bouwplan uitgegaan van een totale behoefte van 21 parkeerplaatsen.

Bij de berekening is nota parkeernormen 2016 van de gemeente Oud-Beijerland (gebaseerd op publicatie 317 CROW). Op het perceel worden deze 21 parkeerplaatsen gerealiseerd volgens onderstaande tekening. Twee van deze parkeerplaatsen zijn invalidenparkeerplaatsen.



Figuur 4.6: parkeren

4.9 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 Europese 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 ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De correctieve herziening bestemmingsplan Wonen geeft voor de planlocatie een Waarde archeologie 3 aan.

Door Synthegra is in 2011 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Synthegra, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek, Stougesdijk te Oud-Beijerland, april 2011, rapportnr. S110086) laatstelijk gewijzigd op 26 mei 2016. Tijdens het veldonderzoek is in het oostelijk deel van het plangebied een vermoedelijke ophogingslaag aangetroffen.

Onder een recent pakket is namelijk vanaf 50 tot 95 cm beneden maaiveld een zwak zandige kleilaag aangetroffen met een fragment aardewerk en resten bouw materiaal die wijzen op een datering rond de 17e en 18e eeuw. Een oudere datering (16e eeuw) kan echter niet worden uitgesloten. Deze ophogingslaag kan onderdeel zijn van het oude dijklichaam of zijn aangebracht ten behoeve van een oude woning. Indien in het plangebied historische bebouwing heeft gestaan, dan stond deze waarschijnlijk ter plaatse van het huidige woonhuis of aangrenzende schuur.

Geconcludeerd is dat de archeologische verwachting voor het laat-paleolithicum tot en met de late middeleeuwen op basis van het veldonderzoek laag is. De hoge verwachting voor resten uit de nieuwe tijd blijft gehandhaafd; dit geldt met name voor de zone (van circa 30 meter) parallel aan de Stougjesdijk.

Het rapport geeft de volgende aanbeveling:

Omdat de bouw van de huidige bebouwing vermoedelijk niet heeft gezorgd voor een diepe verstoring van het bodemarchief adviseren wij om de sloop van de huidige bebouwing te begeleiden. Met name het verwijderen van de fundering zal in dat geval voorzichtig en onder toezicht van een archeoloog moeten plaatsvinden.

Nadat de funderingen zijn verwijderd, kan gravend onderzoek worden gedaan naar eventueel aanwezige resten van historische bebouwing. Voor een archeologische (sloop)begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van de (sloop)begeleiding worden vastgelegd. Het PvE wordt ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland voorgelegd

Deze aanbeveling wordt overgenomen.

4.10 Kabels en leidingen.

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Milieueffectrapportage.

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat.

Hier gaat het om de herziening van een bestemmingsplan voor de realisering van 47 woningen. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

5. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' van toepassing. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van de waterbelangen is de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' opgenomen.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan omvat de bouw van 47 woningen en de vernieuwing van de woning Stougjesdijk 287. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

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

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen.

7.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overleginstanties. Van de volgende instantie is een reactie ontvangen:

Waterschap Hollandse Delta

Bij mailbericht van 29 april 2016 heeft het waterschap bericht, dat er overleg heeft plaatsgevonden over het plan en dat er voor het waterschap ruimtelijk gezien geen belemmering zijn om het wooncomplex op deze locatie aan te brengen en het bestemmingsplan aan te passen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 28 oktober 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. In de Nota van beantwoording ingekomen zienswijzen is ingegaan op de inhoud van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.