



Nota stedenbouwkundige kaders Koningshof

Ontwikkellocatie OBL

December 2017

oud
BEIJER
LAND

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

Colofon

Titel	Nota stedenbouwkundige kaders Koningshof ontwikkellocatie OBL
Datum	14 december 2017
In opdracht van	Gemeente Oud-Beijerland
Projectgroep	Arian Pleizier Ivar Branderhorst Hidde van der Grind
Opmaak rapport	Hidde van der Grind
Productie en copyright	Ziegler Branderhorst, Bureau voor Stedenbouw en Architectuur
Contact	Ziegler Branderhorst, Bureau voor Stedenbouw en Architectuur Westersingel 22 3014 GP Rotterdam 010 - 465 2036 info@zieglerbranderhorst.nl www.zieglerbranderhorst.nl

01	Inleiding - p. 5
02	Huidige situatie - p. 7
	Historie van de plek - p. 9
03	Context beleid - p. 11
04	Stedenbouwkundige visie - p. 13
05	Stedenbouwkundige kaders - p. 15
06	Beeldkwaliteit - p. 19
07	Hindercontouren en geluid - p.21
08	Energie, water, bodem - p. 23

	Bijlagen - p. 25
--	------------------



Fig 1: Luchtfoto met locatie

01 Inleiding

Voor u ligt een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) voor de ontwikkellocatie aan de Koninginneweg tegenover de algemene begraafplaats, eigendom van de firma KONI bv.

Vanuit het geldende beleid is de locatie aangewezen als bedrijfslocatie. De gemeente is bereid mee te werken aan een onderzoek naar de mogelijkheden om de bedrijfsbestemming voor de beoogde ontwikkellocatie te veranderen in een woonbestemming. Een van de voorwaarden is dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het publiek belang. Hiermee wordt de draagkracht (publiek en bestuurlijk) voor ontwikkeling vergroot. Aan deze locatieontwikkeling worden, om die reden, voorwaarden/ eisen worden verbonden.

Deze nota beschrijft allereerst de huidige situatie en de historie van de plek. Vervolgens worden geldende beleidsstukken die van belang zijn voor de locatie beschreven. In het hoofdstuk 'Stedenbouwkundige visie' wordt het belang van de locatie voor de grotere structuren van Oud-Beijerland beschreven. In het volgende hoofdstuk 'Stedenbouwkundige Kaders' worden deze ambities uit de visie ruimtelijk onderbouwd. Naast kaders worden er ook beeldkwaliteitseisen gesteld aan de locatie. In de resterende hoofdstukken wordt beschreven hoe men om moet gaan met de aanwezige hindercontouren en duurzaamheidsambities van de gemeente. In de bijlagen vindt u kaarten en afbeeldingen die gebruikt zijn om dit document op te stellen.



Fig 2: Bedrijventerrein Hoogerwerf

Foto: ovhoogerwerf.nl



Fig 3: Centrum van Oud-Beijerland

Foto: Oud-Beijerland.nl



Fig 4: Poortwijk. De nieuwe wijk dient beter te worden aangesloten op het centrum. Foto: Oud-Beijerland.nl



Fig 5: Luchtfoto bestaande situatie

02 Huidige situatie

Het huidige terrein is bedrijfsterrein van KONI bv. Een deel van de locatie wordt verkocht en herontwikkeld (zie studiegebied in luchtfoto). Het huidige terrein is stenig en functioneel ingericht. De voormalige bedrijfskavel wordt aan de westzijde begrensd door de Koninginneweg en de groene algemene begraafplaats. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Scheermansvliet, een cultuurhistorische watergang die nog steeds een grote rol speelt in de waterhuishouding van Oud-Beijerland. De oost- en zuidzijde worden gemarkeerd door actieve bedrijvigheid. Aan de oostzijde blijft een deel van de loods van KONI bv behouden. Ten zuiden staat het autobedrijf Kooiman, deze is recentelijk uitgebreid met een parkeerdek. Aan de overzijde van de Scheermansvliet ligt de woonwijk Croonenburgh met haar kenmerkende huizen van baksteen met oranje zadeldak. Deze woningen en straten oriënteren zich op de parkachtige zone aan de Scheermansvliet. Het bedrijventerrein wordt nu visueel afgeschermd van de woonwijk Croonenburgh door een bomenhaag van Italiaanse populieren. De locatie is gunstig gelegen aan een uitvalsweg (Koninginneweg) met vrijliggende fietspaden. Schuin tegenover staat de middelbare school; het Actief College.



Fig 6: Groenstrook met populieren scheiden de woonwijk af van het bedrijventerrein, Foto: RoosRos architecten



Fig 8: Lange / Koninginneweg, lastig oversteekbare verkeersader



Fig 10: Woonwijk Cronenburgh, Foto: RoosRos architecten



Fig 7: De Hoogerwerf is een typisch stenig bedrijventerrein



Fig 9: Voormalige locatie Schillemanstede langs de Scheermansvliet Foto: A. Nobel



Fig 11: Laningpark aan de overzijde van de Koninginneweg Foto: Bram van Broekhoven

1557-1788

Bouw boerderij
Schillemans-
tede verloopt
volgens
verschillende
bouwperiodes.

**1864**

Bouw van Herenboerderij 'Het
Paradijs'. Op grondgebied Het
Paradijs, de huidige locatie van het
Laningpark

**1956**

Schillemansstede vlak voor
afbraak. Schillemansstede
steen voor steen herbouwd in
Openluchtmuseum Arnhem.

**1990**

Bedrijvigheid neemt toe aan de
Koninginneweg. Kantoorpand Koni
(monument) is gebouwd in de jaren
50

**2017**

Scheermansvliet huidige situatie.
De Scheermansvliet als kansrijke
landschapszone



1925

1962

1990

2017



Fig 12: Tijdlijn historie

02 Historie van de plek

Scheermansvliet en kasteelboerderij

De Scheermansvliet is een oude waterloop die aantakt op de Vliet in het centrum van Oud-Beijerland. Het gebied was rond 1400 een waterrijk landschap vol gorzen en kreken. In de 16de en 17de eeuw kwam het land in handen van rijke edelen en kooplieden die het lieten bedijken. Vervolgens werd in 1557 de polder Oud-Beijerland aangelegd. In het nieuwe land verrezen huizen en boerderijen. Eén van die boerenwoningen is de kasteelboerderij Schillemansstede. De boerderij dateerde uit 1557, maar kende verschillende bouwperiodes tot aan de afbraak en verhuizing van de boerderij naar het Openluchtmuseum in Arnhem. 2 leilindes en een fruitboom vormen tegenwoordig de enige herinnering aan de kasteelboerderij. Ook zijn er 2 oude bruggen vindbaar over de watergang in het westen.

Kantoorgebouw Koni

Het voormalige kantoorgebouw van Koni uit de jaren '50 van de vorige eeuw is benoemd als gemeentelijk monument. Het pand geeft het voor de rest anonieme bedrijventerrein een architectonisch hoogtepunt.



Fig 13: Oud Kantoorpand Koni, Gemeentelijk monument

Foto: Erfgoed vereniging Heemschut



Fig 14: Locatie Schillemanstede nu

Oud-Beijerland, Beelden: A. Nobel



Fig 15: Locatie Schillemanstede toen

Oud-Beijerland, Beelden: A. Nobel

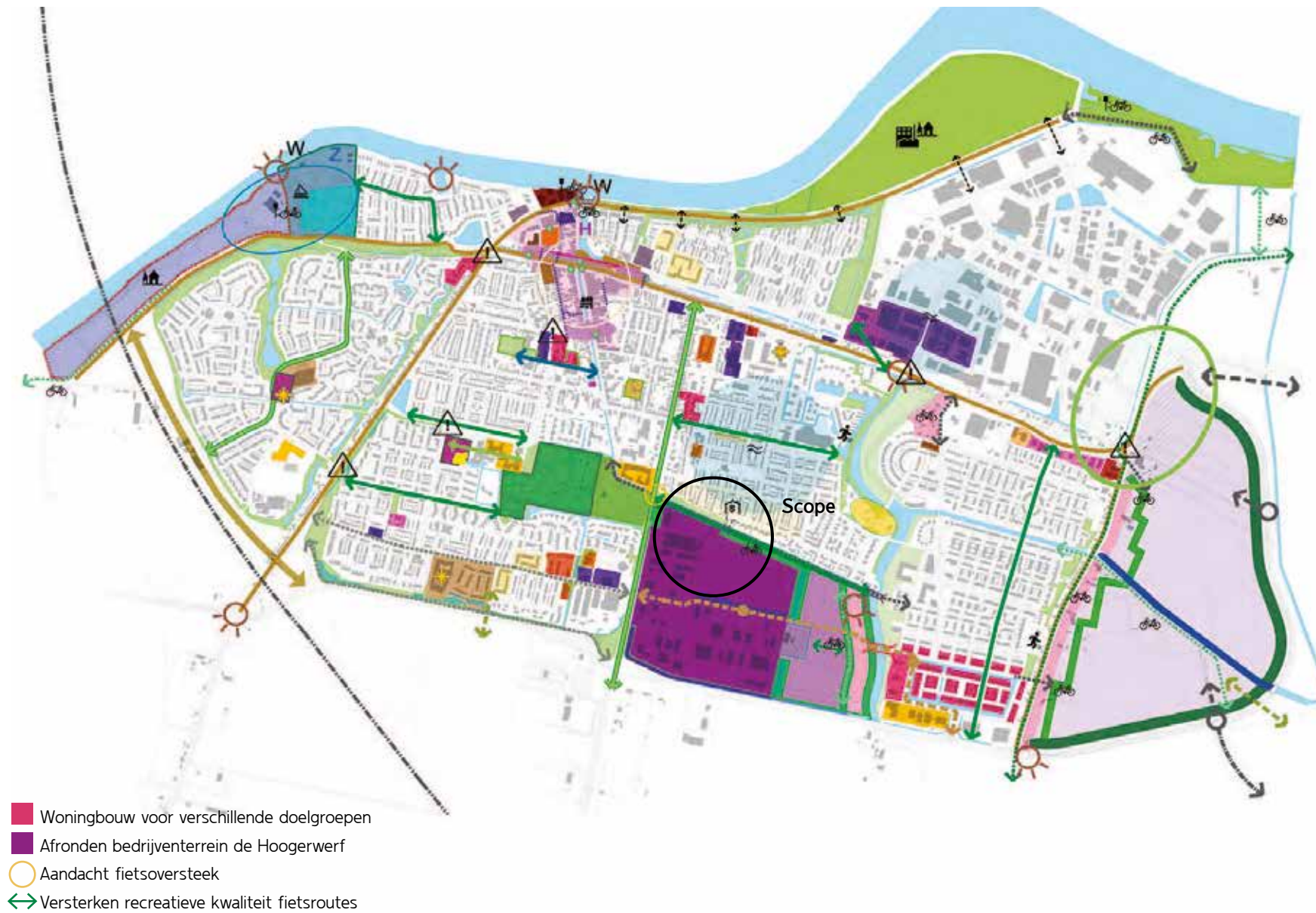


Fig 16: Visiekaart Structuurvisie 2025 'OBL Versterkt'

Huidig bestemmingsplan 'Werken'

- Woningontwikkeling niet mogelijk in geldend bestemmingsplan
- Enkelbestemming werken
- Omliggende bestemmingen met de bedrijfscategorieën 3.1 en 3.2 worden gehinderd door een aangrenzende woonbestemming. Ontwikkeling is dus alleen mogelijk bij afwaardering van de omliggende bedrijven.
- Voor woningbouw moet het gebied als gemengd gebied worden aangemerkt. (Het is nu bedrijventerrein en geen gemengd gebied!)

Grondposities

- Koop van grond KONI door beoogd ontwikkelaar;
- Wegen op bedrijventerrein zijn uitgegeven en dus privaat. Een woningontwikkeling moet een eigen ontsluiting aan de Koninginneweg/ Langeweg krijgen.

Structuurvisie 2025 'OBL Versterkt'

- Woonwijk Poortwijk dient beter te worden ontsloten op het centrum met een snelfietspad. Deze fietsroute moet een recreatieve kwaliteit hebben
- Er moet aandacht zijn voor de fietsoversteek bij de Koninginneweg
- Het gebied is in de structuurvisie 'OBL Versterkt' aangeduid als: 'Afronden bedrijventerrein De Hoogerwerf'. Een ontwikkeling van een andere aard dan een bedrijventerrein moet dus een intrinsieke waarde creëren en andere ambities op hogere schaal niet in de weg staan.

Paraplubestemmingsplan archeologie en parkeren

- Dit bestemmingsplan stelt de andere bestemmingsplannen over deze onderwerpen buiten werking en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente Oud-Beijerland het te volgen beleid voor archeologie en parkeren. Opgenomen in dit SPVE onder hoofdstuk 8.
- In het plangebied is het gebied rondom de locatie van de voormalige kasteelboerderij en het kantoorpand van KONI aangemerkt als dubbelbestemming Archeologie 3 (hoge verwachtingswaarde). Zie bijlage 2.

Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030

Wonen wordt toegestaan op de voorgenomen ontwikkellocatie indien het plan in grote mate bestaat uit woningen die voorzien in de woningbehoefte van Oud-Beijerland:

- Grondgebonden rijwoningen en 2¹-kap woningen tussen de 250.000 en 350.000 euro.
- Geschikte koop- en huurwoningen (levensloopgeschikt) voor ouderen. Zowel appartementen als grondgebonden woningen met een levensloopbestendige plattegrond.
- Toevoegen van eengezins- en meergezinswoningen in het middeldure huursegment (700 tot 1.000 euro).

Met ingang van de Regionale Woonvisie Hoeksche waard 2030 worden nieuwe woningbouwplannen uitsluitend nog uitgewerkt tot gasloze, energieneutrale projecten. In de woonvisie is een woningbouwplan op de planlocatie niet opgenomen. Nieuw woonprogramma concurreert met wel opgenomen projecten.

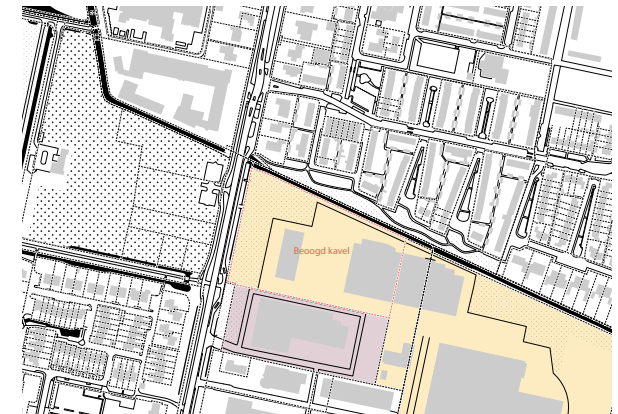


Fig 17: Huidige grondposities

- KONI BV
- Autobedrijf Kooiman



Fig 18: Huidig bestemmingsplan

- Enkelbestemming bedrijventerrein 2
- Enkelbestemming maatschappelijk
- Enkelbestemming groen
- Enkelbestemming wonen

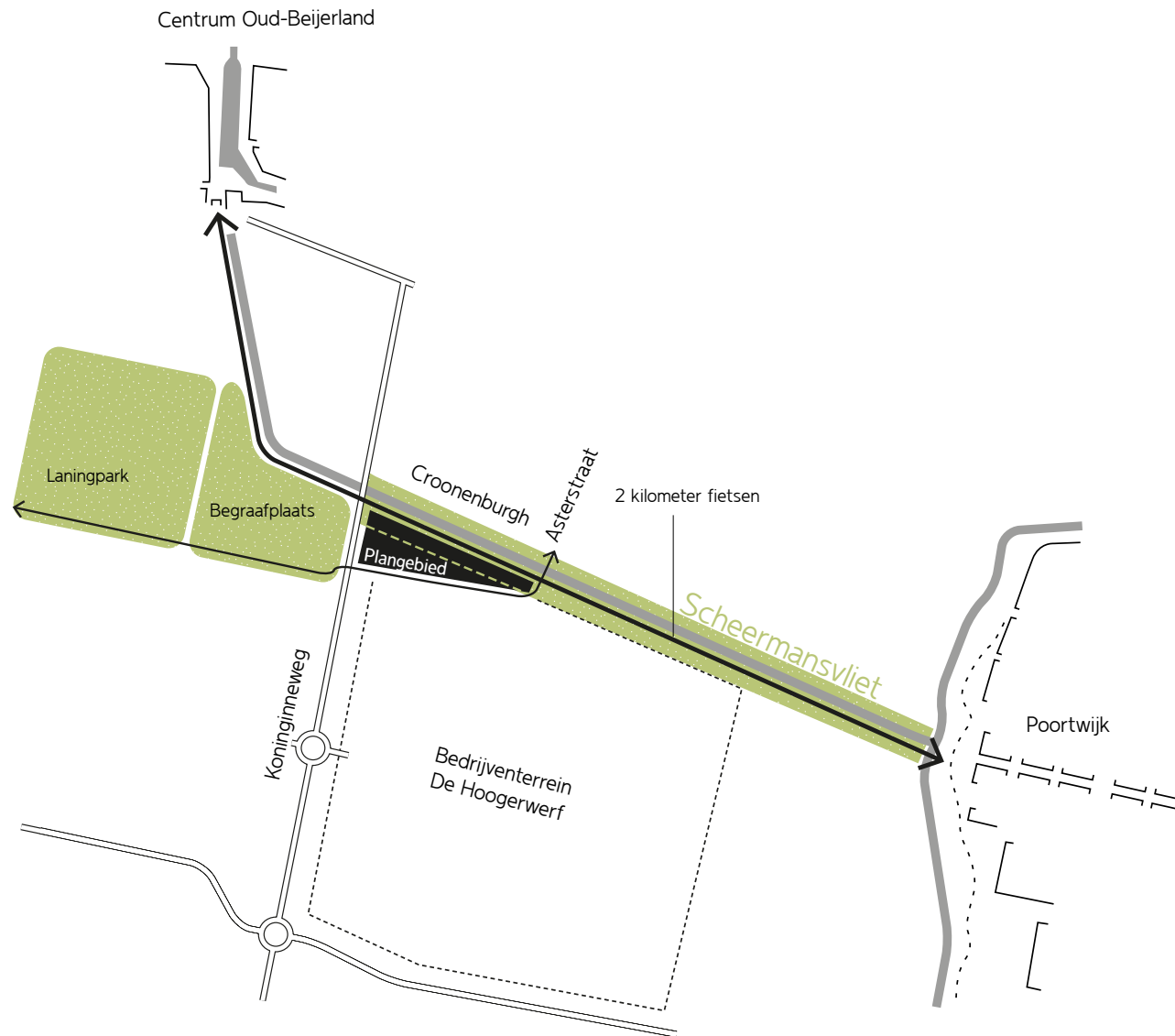


Fig 19: Ligging plangebied

04 Stedenbouwkundige visie

Vanuit beide structuurvisies voor Oud-Beijerland, 'OBL versterkt' - uw ideeën, onze kracht' uit 2013 en de 'Regionale Structuurvisie Hoeksche Waard' uit 2009, wordt de locatie aangewezen als bedrijfsgebied. Als mogelijke woonlocatie heeft het in de huidige staat weinig te bieden voor nieuwe bewoners en omwonenden. Om van meerwaarde te zijn voor Oud-Beijerland moet de locatie een intrinsieke waarde creëren in de vorm van kwalitatief en openbaar toegankelijk groen. Bijvoorbeeld als siertuin of park. Dit groen zou ook toegankelijk moeten zijn voor omwonenden. Kortom er moet een meerwaarde gerealiseerd worden die de bestemmingsverandering verantwoordt. Het is belangrijk dat deze ontwikkeling geen belemmering gaat vormen voor toekomstige ontwikkelingen of ambities. Doordat de locatie deel uitmaakt van de Scheermansvlietzone wordt de locatie bekeken vanuit een breder perspectief.

De gehele Scheermansvliet wordt in deze visie gezien als een landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve verbinding. De Scheermansvliet is een oude watergang met een lange historie (zie hoofdstuk historie). De zone rondom de vliet heeft grotendeels een groenbestemming (zie figuur 18). De vlietzone verbindt de begraafplaats en het Laningpark, om zo op grote schaal een groenstructuur te vormen van Oud-Beijerland. (zie figuur 19). De zone wordt in de structuurvisie 'OBL versterkt' (zie figuur 16) aangewezen als een belangrijke fietsroute die het centrum verbindt met Poortwijk. De fietsroute aan de zuidzijde van het Scheermansvliet gaat zich kenmerken met een landschappelijk karakter van rietkragen, bloemrijk grasland, wilgen en grote bomen.

Er is een wens om de vliet te verbreden ten gunste van de gehele waterhuishouding van Oud Beijerland. De fietsroute loopt in zijn geheel parallel aan de Scheermansvliet. De beoogde herontwikkeling van de middelbare school 'Actief College' aan de Koninginneweg biedt kansen om de fietsroute een goed vervolg te geven. Zo kan er een veilige oversteek over de Koninginneweg worden georganiseerd voor fietsers en toekomstige scholieren. De verbinding van Poortwijk naar het centrum wordt zo versterkt.

Een woningbouwontwikkeling heeft alleen kans van slagen indien het gebied als gemengd gebied wordt gezien, en omliggende bedrijven een afwaardering van hun bedrijfscategorie toestaan. Vanuit dit oogpunt is het wenselijk het gebied als woon- werklocatie te beschouwen. Dit zou een unieke ontwikkeling opleveren die goed aansluit bij het karakter van het gebied. Het hergebruik van industrieel erfgoed zoals het voormalige kantoorgebouw van KONI hoort hier volledig in thuis. Daarnaast zijn er kansen om recreatieve voorzieningen zoals een theehuis of pluktuin te ontwikkelen langs de recreatieve Scheermansvlietroute. Wellicht dat een interpretatie van de 'verdwenen' Schillemansboerderij hier een goede aanleiding voor geeft.



Fig 20: Voormalige locatie Schillemanstede langs de Scheermansvliet, foto: A. Nobel



Fig 21: Referentie vliet als landschappelijke zone, foto: Weverskade Maassluis



Fig 22: Lange Laning, Parkroute door het Laningpark en de Algemene Begraafplaats als verbindingskans

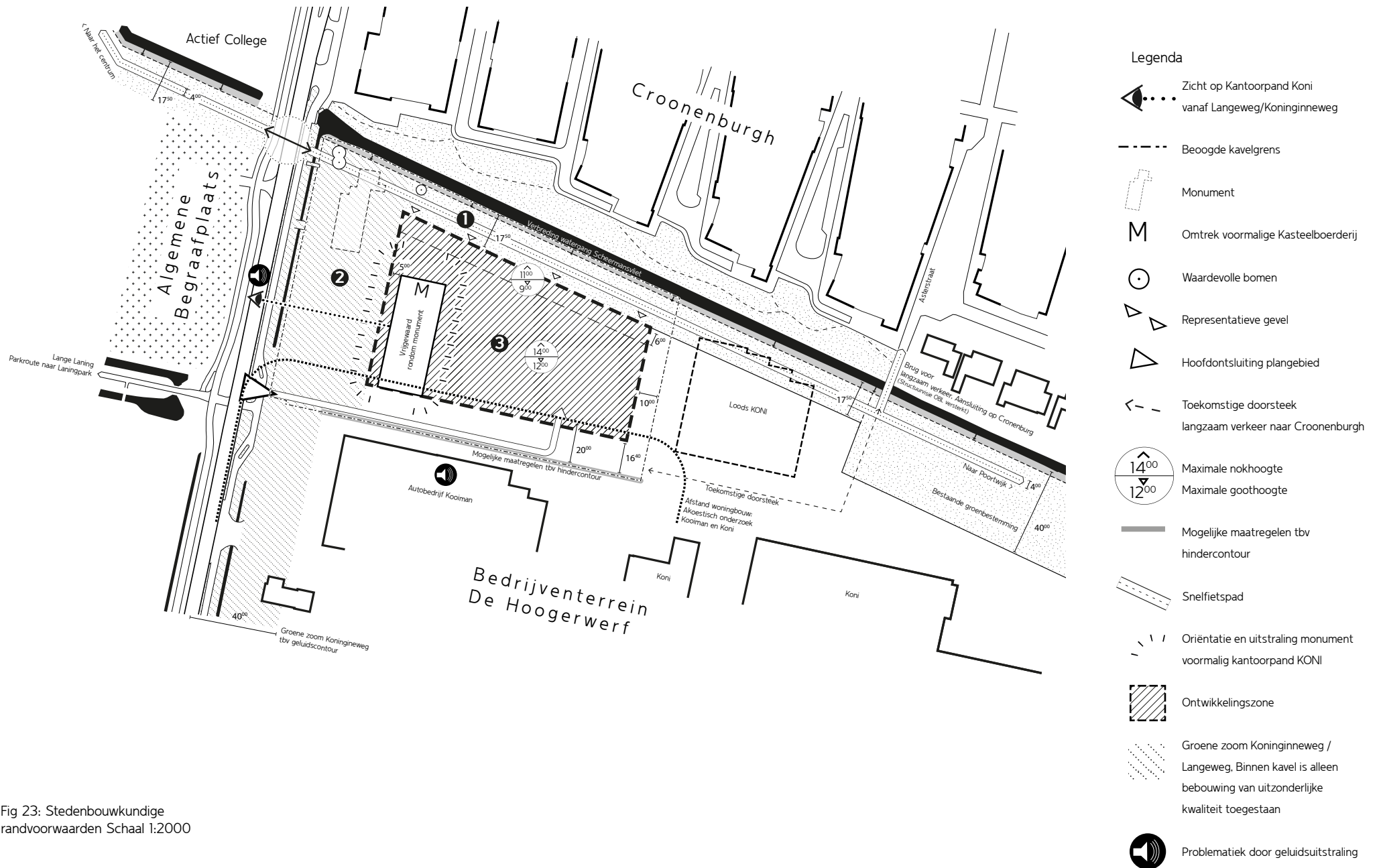


Fig 23: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Schaal 1:2000

De gemeente werkt mee aan een verandering van bedrijfsbestemming naar woonbestemming voor de beoogde ontwikkellocatie. Hierbij geldt de voorwaarde dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het publiek belang. Hiermee wordt de draagkracht, publiek en bestuurlijk, voor de ontwikkeling vergroot. Aan deze locatieontwikkeling mogen, om die reden, voorwaarden worden verbonden.

1. Vlietzone

Vanuit het beleid wordt een fiets-voetgangersbrug over de Scheermansvliet voorgesteld ter hoogte van de Asterstraat. Hiermee kunnen de bewoners van Croonenburgh ook gebruik maken van de toekomstige fietsverbinding. Het fietssnelpad moet minstens 4 m. breed zijn. De ontwikkeling dient rekening te houden met de randvoorwaarden die aan een (inter)gemeentelijke fietsvoorziening worden gesteld (gemeentelijke en provinciale eisen, CROW-richtlijnen). De aansluiting van het beoogde fietspad voor zowel de noord als aan de zuidzijde van de Scheermansvliet wordt op korte termijn in een verkeerskundige studie onderzocht, en wordt naar verwachting begin 2018 opgeleverd. Er is een wens om de Scheermansvliet te verbreden ten gunste van de gehele waterhuishouding van Oud Beijerland. Een spiegeling van de breedte groen zone (+/- 17m) aan de zuidzijde zorgt voor een maat waarin het toekomstige fietspad de verbreding van de watergang, zorgvuldig landschappelijk inpast kunnen worden. Uitzonderingen zijn toegestaan bij een minimale overschrijding. Hierbij moet de overschrijding een duidelijk aanwijsbare meerwaarde geven aan het gehele plan. Interpretatie van de berekening hoeft naar ons inziens niet worden toegevoegd. Omdat het de dialoog tussen de ontwikkelende partij en de gemeente moet bevorderen in plaats van het naleven van een exacte regel.

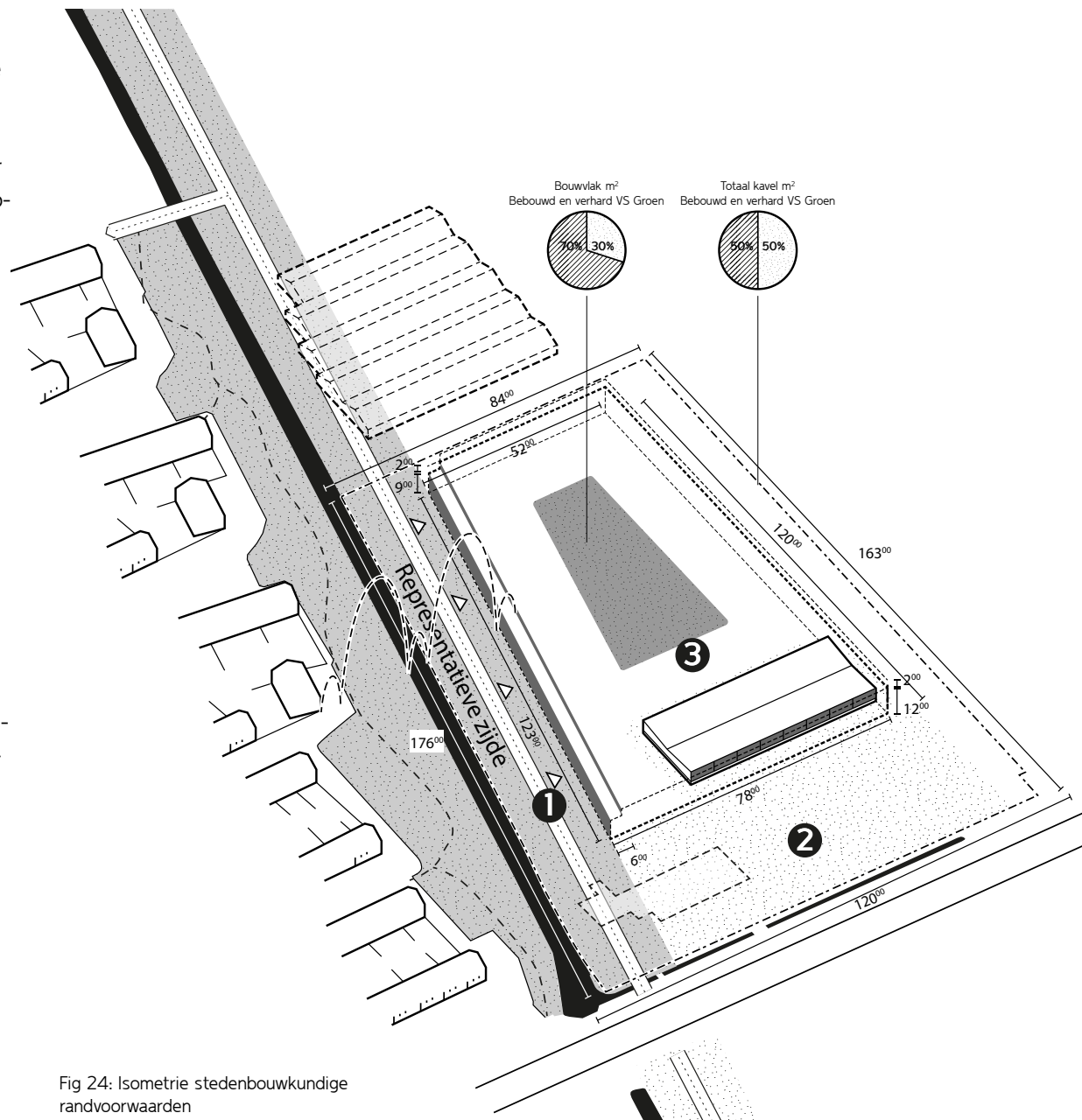


Fig 24: Isometrie stedenbouwkundige randvoorwaarden

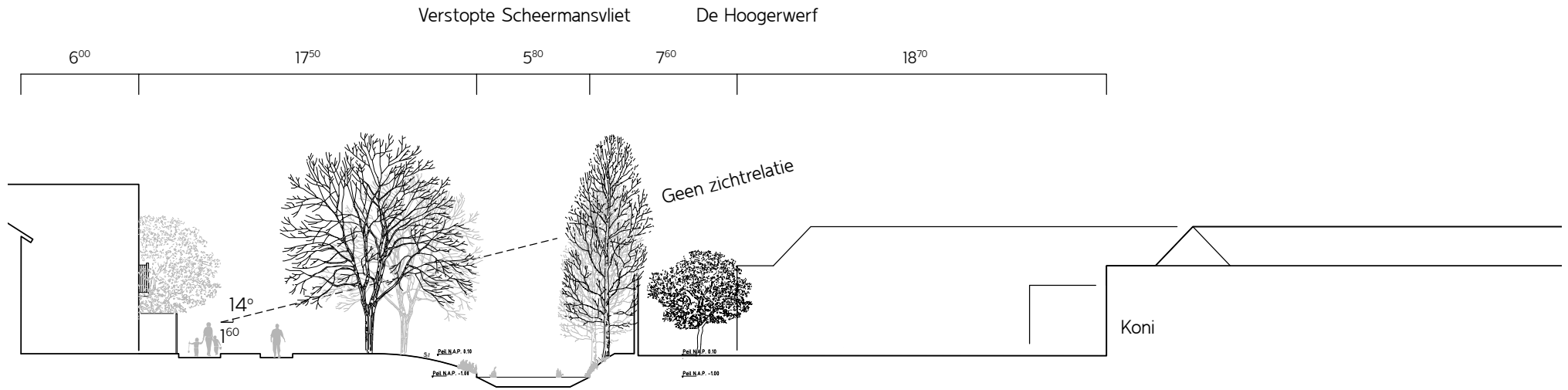


Fig 25: Principedoorsnede
huidige situatie

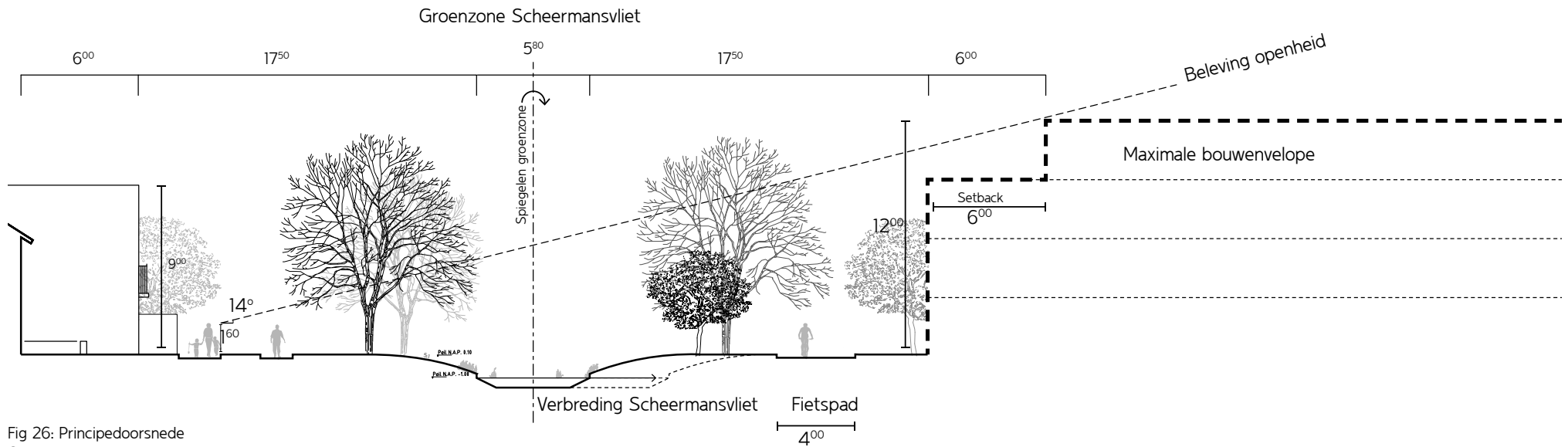


Fig 26: Principedoorsnede
Stedenbouwkundige kaders

2. Monumentenzone

De monumentenzone bestaat uit de voormalige Schillemanstede locatie en het groene voorterrein van het gemeentelijke monument; het Kantoor van KONI. Het pand van Koni aan de Koninginneweg is een voorbeeld van de wederopbouwarchitectuur. Het vormt samen met de, iets verderop gelegen, voormalige Ambachtsschool een prachtig duo.

De groene monumentenzone kenmerkt zich door een aantal historische elementen zoals de 2 Leilindes, bruggetjes kenmerken van de voormalige locatie van de Schillemansstede. Met deze relict dient respectvol om te worden gegaan.

In deze groene monumentenzone mogen alleen bouwwerken worden opgetrokken van uitzonderlijke kwaliteit. Het monument moet worden ervaren als een vrijstaand kantoorgebouw vanaf de Langeweg/Koninginneweg. Zoals beschreven in het gemeentelijk monumentenregister. Het ontwikkelingsvoorstel dient voorgelegd te worden aan de monumentencommissie en te voldoen aan de Monumentenverordening 2014. Tevens dient door de ontwikkelende partij aangetoond te worden dat beoogde functies mogelijk zijn in deze geluidbelastende zone van de Koninginneweg.

3. Ontwikkelingszone

Het huidige terrein is stenig en zeer functioneel ingericht. De locatie moet om die reden een eigen, intrinsieke waarde creëren. Dit kan in de vorm van kwalitatief groen, zoals bijvoorbeeld een siertuin, park of landschap. Dit groen moet toegankelijk zijn voor omwonenden om van meerwaarde te zijn die de bestemmingsverandering verantwoordt.

Losse volumes in het groen of om een binnentuin hebben de voorkeur. De bebouwing kenmerkt zich door collectief groen en daardoor weinig privétuinen.

Om dit te bekrachtigen moet de ontwikkeling aan een 50% verhard versus 50% groen verhouding voldoen over het gehele kavel. Hierbij wordt een maximale afwijking van +5% verharding van de beschreven norm gehanteerd. Nieuwe bebouwing moet een representatieve zijde op de Scheermansvliet omvatten. Het verwijderen van het scherm van populieren zorgt voor een zicht relatie met de woningen aan de overzijde. Dit helpt ook om de sociale veiligheid van de route garanderen.

Er geldt een maximale nokhoogte van 14 meter. De maximale goothoogte is 12 meter. Dit is te vertalen naar maximaal 4 bouwlagen. De ontwikkelende partij moet aantonen dat bezonning en zichtrelaties van de omliggende woningen niet worden belemmerd. Vanuit de Scheermansvliet is een opbouw in hoogte gewenst, van 3 naar 4 lagen.

Ontsluiting en parkeren

De ontwikkeling kan geen gebruik maken van bestaande ontsluitingen deze lopen over privé-eigendommen en worden 's avonds afgesloten. Om de locatie te ontsluiten moet er een nieuwe aansluiting worden gemaakt op de Koninginneweg. De ontwikkelende partij moet een verkeerskundig getoetst plan met betrekking tot de aansluiting overleggen aan de gemeente en financieel voor de aanleg zorgdragen. De ontwikkeling moet de benodigde parkeerplaatsen voor het te ontwikkelen programma realiseren op eigen terrein. Voor de parkeernorm wordt verwezen naar de parkeerkerncijfers 317 van CROW. Het gebied wordt aangemerkt als matig stedelijk gebied. Auto's moeten uit het zicht staan aan de kant van de Scheermansvliet en de Koninginneweg.



Fig 27: Groenstrook met populieren scheiden de woonwijk af van het bedrijventerrein, Foto: RoosRos architecten



Fig 28: Parkeren op dak bij autobedrijf Kooiman

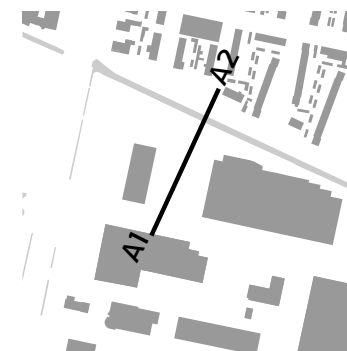


Fig 29: Locatie doorsnede

Proefverkavelingen ter inspiratie



Fig 30: Refereren naar loodsen in bebouwing, Hoeilaart, België



Fig 31: Ruimte voor werken, Atelierwoningen Leidsche Rijn, Utrecht Hoeilaart

Architectuur

- De architectuur mag vanwege de unieke locatie geen generieke woningbouw zijn. In plaats daarvan moet de bebouwing refereren naar bedrijfsgebouwen, loodsen en fabrieken. Het voormalige kantoorgebouw van KONI dat als gemeentelijk monument is aangemerkt is een voorbeeld hierin. Vanwege de kleinschalige ontwikkeling is het belangrijk dat de bebouwing een eenduidig materiaal gebruik en uitstraling kent om de samenhang te waarborgen.
- Losse volumes in het groen of om een binnentuin hebben de voorkeur. De bebouwing kenmerkt zich door collectief groen en daardoor weinig privétuinen.

Openbare ruimte

- De Scheermansvliet heeft het karakter van een groene landschappelijke structuur. Het is wenselijk dit karakter te versterken met flauwe oevers en extensieve beheerde grasweides. Enkele solitaire grote bomen versterken de relatie met de parkachtige zone aan de noordzijde van de Scheermansvliet.
- Overblijfselen van de boomgaard kunnen worden aangegrepen om een nieuwe boomgaard voor en met de toekomstige bewoners te maken.
- De bestrating wordt gekenmerkt door beton, asfalt, stoere materialen die het 'werk' karakter versterken. Auto's moeten uit het zicht staan aan de kant van de Scheermansvliet en de Koninginneweg.



Fig 32: Referentie Timmerfabriek, Schiedam



Fig 33: Referentie buitenruimte, normaalschool Lier



Fig 34: Referentie industrieel erfgoed, Enka

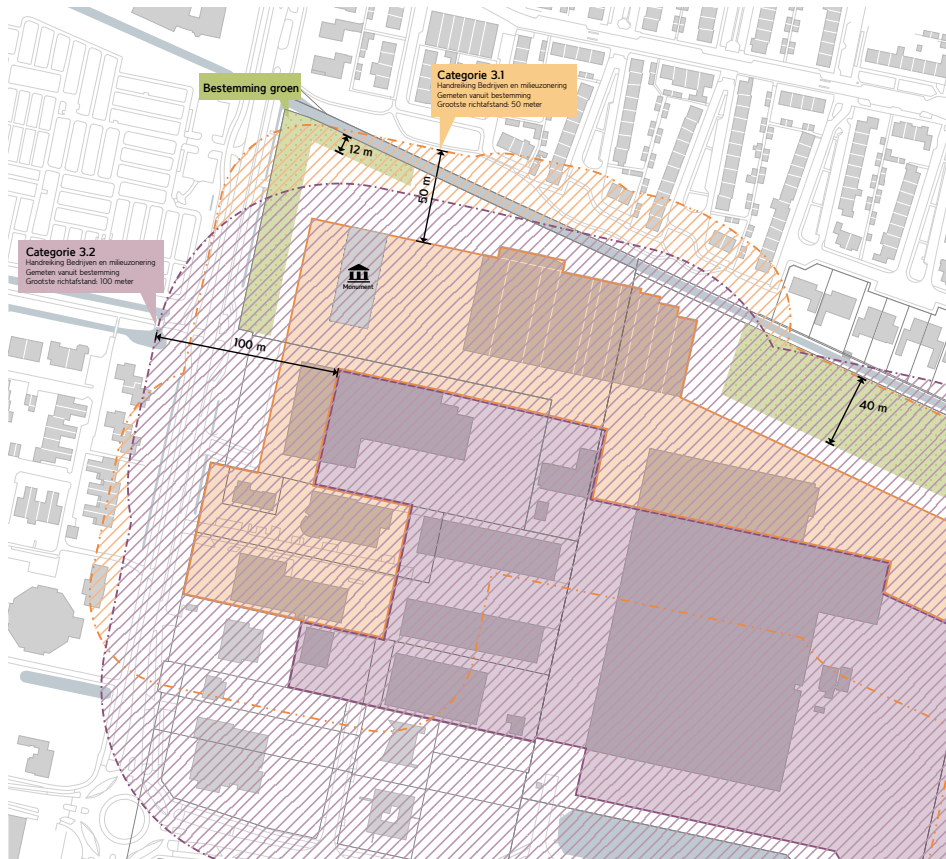


Fig 35: Vertaling hindercontouren geldend bestemmingsplan

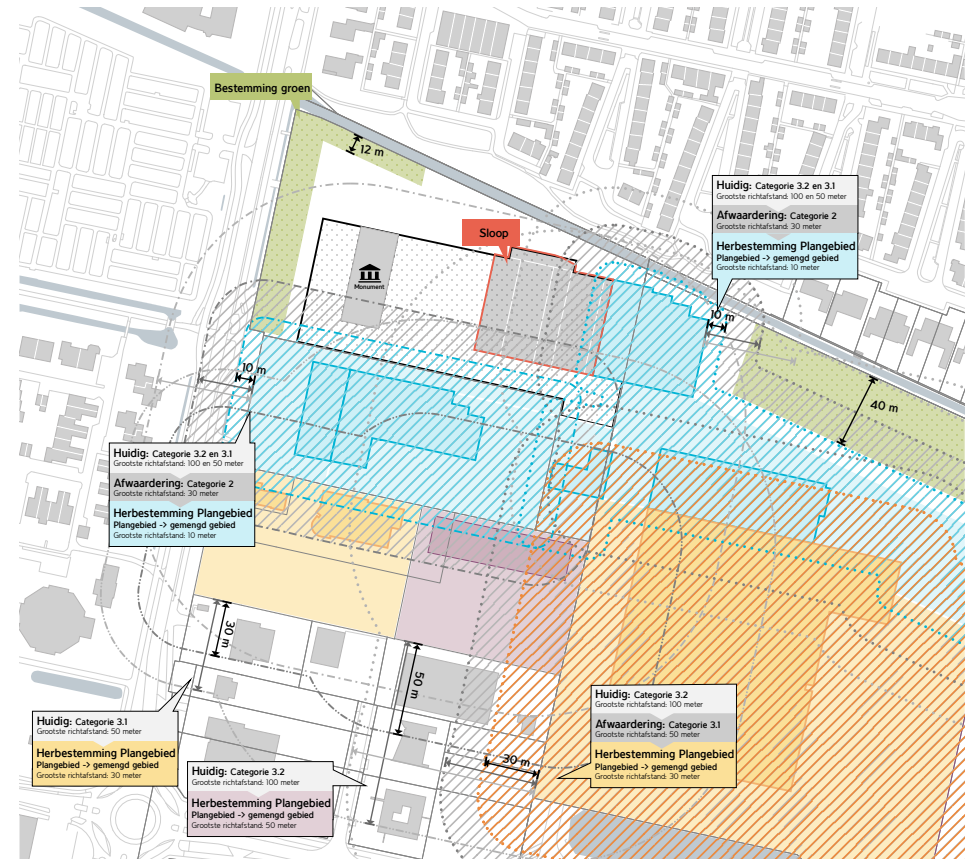


Fig 36: Mogelijke nieuwe hindercontouren bij reductie bedrijfscategorie en bij voorwaarde dat de locatie aangemerkt wordt als gemengd gebied.

Koninginneweg

De Koninginneweg is een doorgaande 50 km/u weg waarvoor geen hogere grenswaarden zijn vastgesteld. Dit is vastgelegd in: Besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï t.b.v. bestemmingplan 'centrum' d.d. 26-09-1996. Er dient dus met akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat de locatie geschikt is voor beoogde woningbouw. Bij transformatie van het voormalige kantoorpand van KONI naar woningen te worden aangetoond dat de binnenwaarden toereikend zijn voor een woonvertrekken.

Met de geldende bestemmingen is een woonontwikkeling niet mogelijk. Woningbouwontwikkeling kan namelijk leiden tot toekomstige hinder van de omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering. De geldende bedrijfscategorieën zijn onafhankelijk bepaald van de kavelgrenzen (zie figuur 35). De bedrijfscategorieën zijn: 3.1 (richtafstand van 50 meter) en 3.2 (richtafstand van 100 meter). Om woningontwikkeling toch mogelijk te maken moeten de volgende stappen worden ondernomen:

Gemengd gebied

Om ontwikkeling mogelijk te maken is het een vereiste dat het gebied wordt aangemerkt als gemengd gebied. In dat geval zouden de richtafstanden van de omliggende bedrijven met een stap worden teruggebracht. Een gemengd gebied zou betekenen dat de ontwikkeling meer moet zijn dan een opzichzelfstaand woongebied.

Afwaardering bedrijfscategorieën Kooiman en Koni

De aangrenzende kavels van Kooiman en KONI

moeten beide in bedrijfscategorie terug worden gebracht naar categorie 2 (zie figuur 36). Op deze manier nemen de richtafstanden af naar 30 meter. Als het gebied dan ook wordt aangemerkt als gemengd gebied betekent dat een reductie van de richtafstand naar 10 meter. Daarnaast moet er door zowel KONI als Kooiman een milieumelding worden gedaan waarin hun activiteiten conform hun nieuwe bestemming worden geregeld.

Geluidswerende maatregelen

Op het terrein van Autobedrijf Kooiman vinden transportbewegingen plaats die voor overlast kunnen zorgen bij een aangrenzende woonlocatie. Indien een geluidswerend scherm hoger wordt dan 3 meter, moet in overleg met de gemeente voor een oplossing worden gezorgd. Stedenbouwkundig is een scherm van hoger dan 3 meter niet gewenst. Een schuine overkapping oplopend tot 4 meter mag indien er duurzame doeleinden mee worden gediend.

Om de ontwikkelingskansen van het plangebied in kaart te brengen is een akoestisch onderzoek met betrekking tot geluidsuitstraling van autobedrijf Kooiman en Koni uitgevoerd. Het rapport gaat ervanuit dat de woningbouw 20 meter vanaf het kavel van Kooiman wordt geplaatst. Uit het rapport blijkt dat een scherm op de kavelgrens van autobedrijf Kooiman niet doelmatig is. Om voor een aanvaardbaar woon- en woonklimaat te zorgen dienen maatregelen bij de bron worden getroffen. Zie het rapport voor verdere verdieping van het akoestisch onderzoek*.



Fig 37: Parkeren op dak bij autobedrijf Kooiman

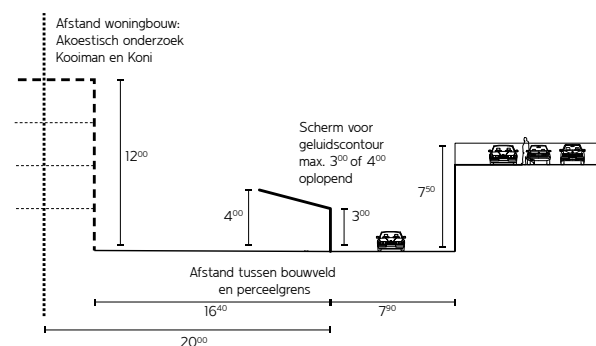


Fig 38: Doorsnede thv autobedrijf Kooiman

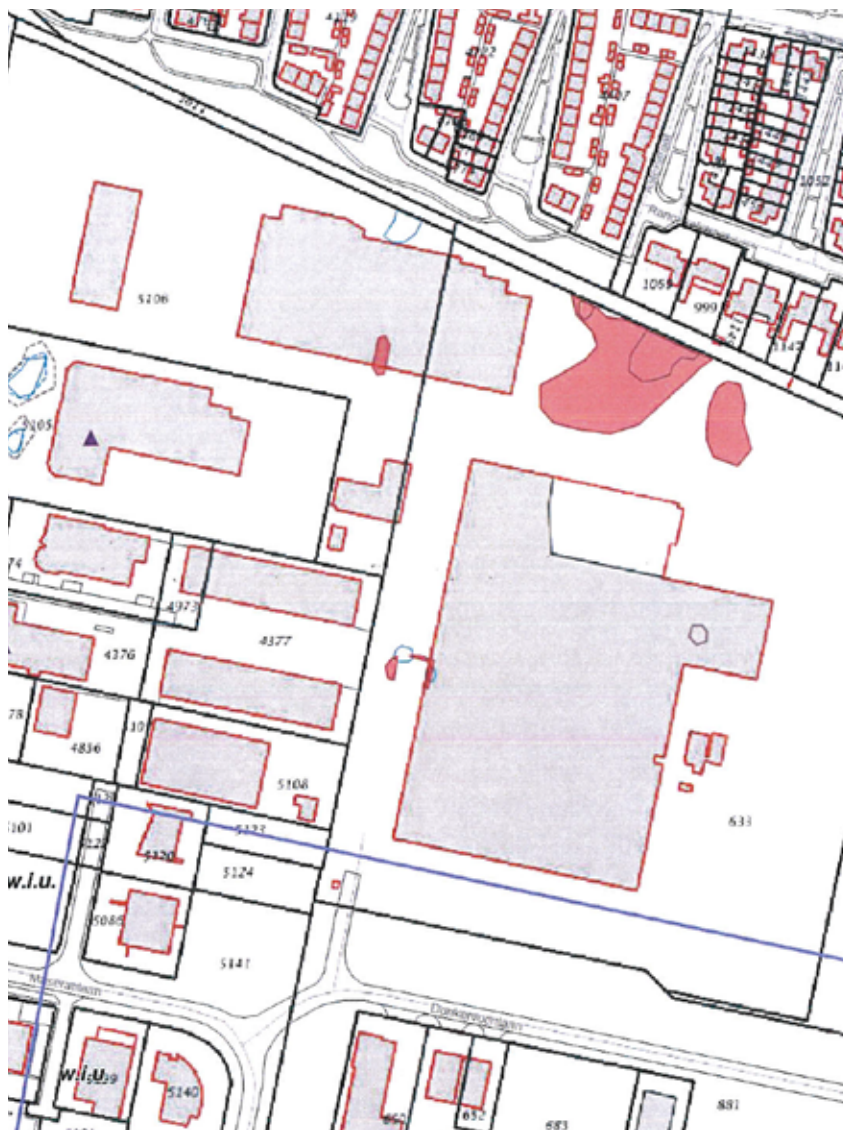


Fig 39: Situatietekening met ligging geval van bodemverontreiniging
contour grondwater (rood)

Bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid 8 mei 2017



Fig 40: Situatietekening met ligging geval van bodemverontreiniging
contour grond (rood)

Bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid 8 mei 2017

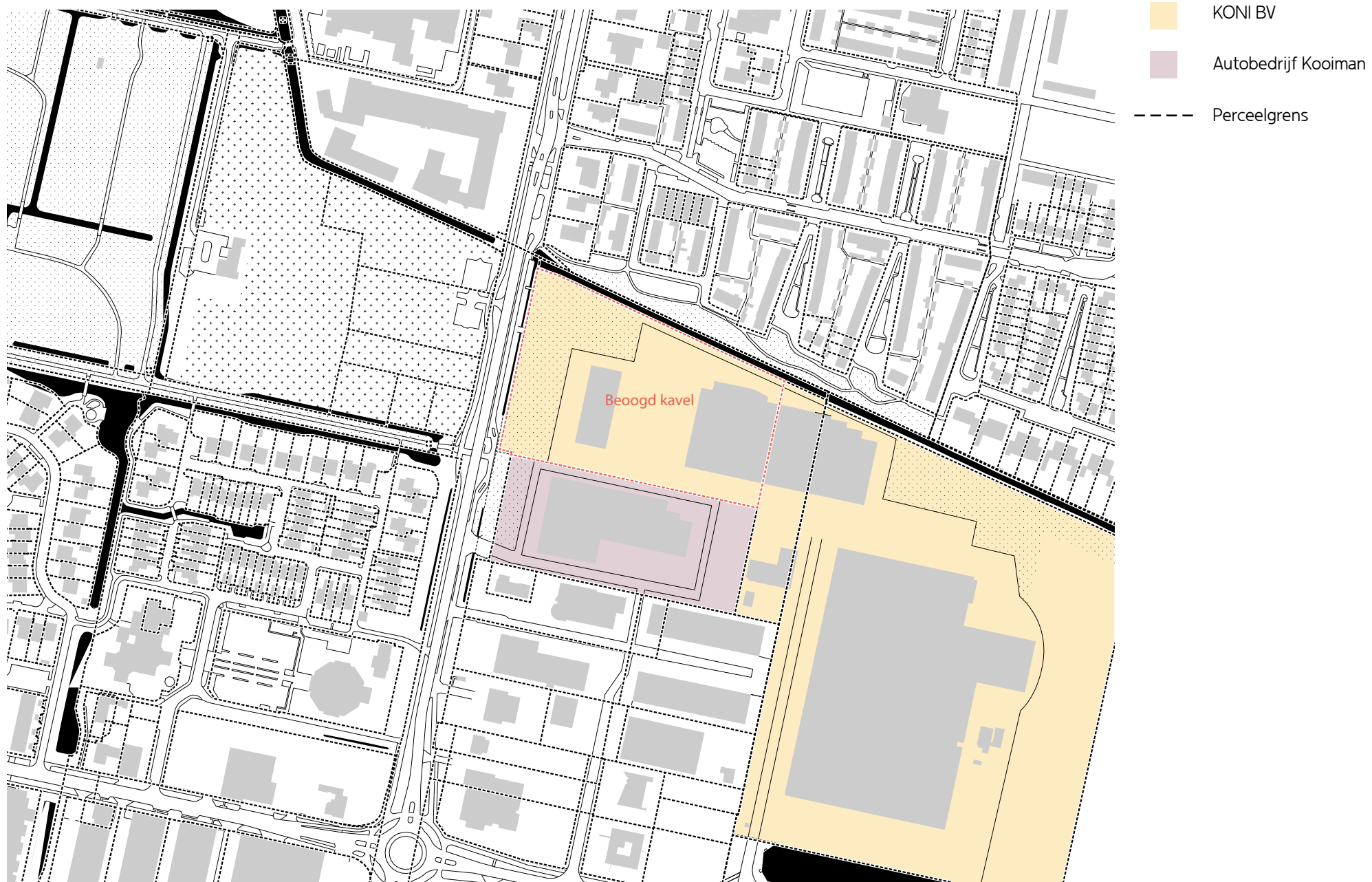
Duurzaamheid

Conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord is het realiseren van een energiezuinige woningvoorraad als één van de Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting benoemd. De Hoeksche Waard heeft in 2016 een regionale Energievisie opgesteld met als ambitie om in 2040 een energieneutrale regio te zijn. Dat wil zeggen dat in 2040 de energie die in de Hoeksche Waard wordt verbruikt ook lokaal duurzaam wordt opgewekt.

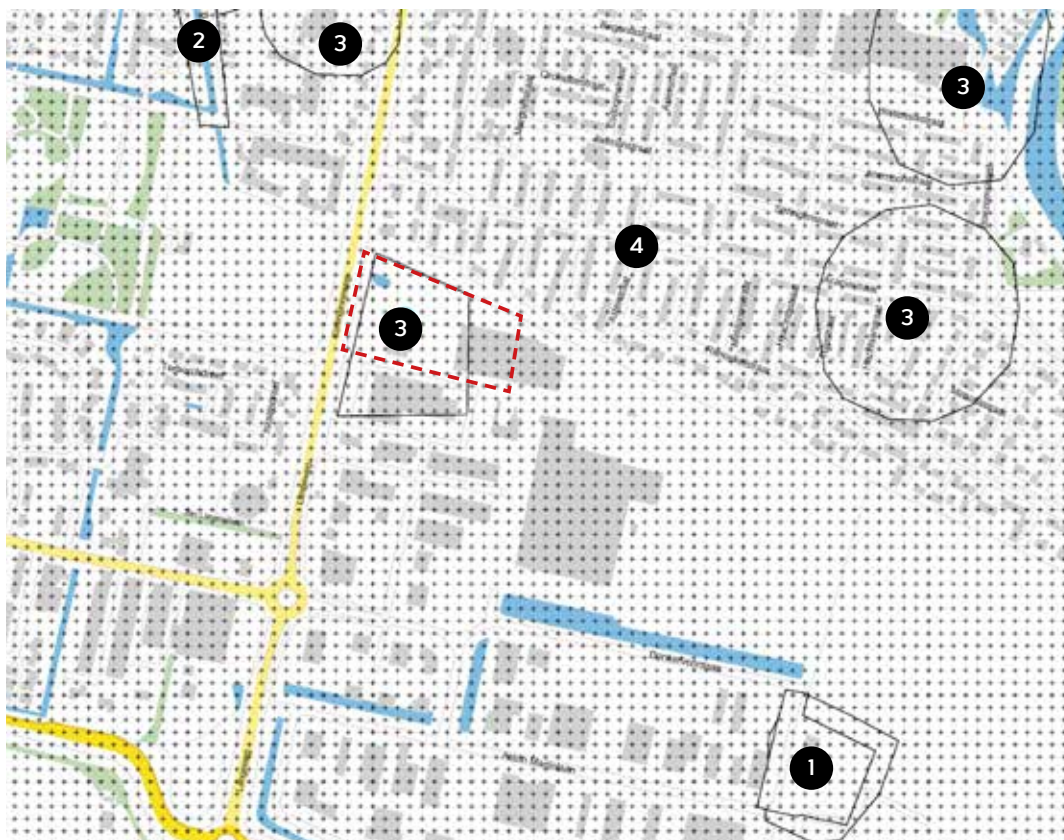
Duurzaam wonen past bij het groene karakter van de Hoeksche Waard. De ambitie om in 2040 een energieneutrale regio te zijn sluit daar goed bij aan. Het kan gezien de ambitie niet zo zijn dat er nog nieuwbouwprojecten worden opgeleverd die niet energieneutraal zijn. Met ingang van de Regionale Woonvisie 2030 worden nieuwe woningbouwplannen uitsluitend nog uitgewerkt tot gasloze, energieneutrale projecten.

Bodemverontreiniging

Op het terrein van KONI hebben in het verleden bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden die de grond en het grondwater hebben verontreinigd. ERM Nederland BV heeft namens KONI op 4 mei 2017 het rapport 'Actualisatie bodemverontreiniging opgesteld'. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid haalt uit dit rapport het volgende aan: 'Uit de uitgevoerde risico-beoordeling blijkt dat de verontreiniging nog steeds aanwezig is maar geen onacceptabele risico's voor de mens, het ecosysteem of van verspreiding, gelet op de huidige of toekomstige gebruiksfunctie van het perceel.' Hierbij wordt aangenomen dat het perceel geen woonfuncties zal herbergen. Voor een eventuele woonfunctie dient dus een herbeoordeling van de verontreiniging plaats te vinden.



Bijlage 2 - Archeologie en parkeren



— — Locatie ontwikkeling

2 Dubbelbestemming waarde -
archeologie 2

3 Dubbelbestemming waarde -
archeologie 3

4 Dubbelbestemming waarde -
archeologie 4

Artikel 4, 5, 6 en 7 Waarde – Archeologie 2, 3, 4 en 5

In iedere dubbelbestemming is bepaald dat de gronden, naast de onderliggende enkelbestemmingen, tevens zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bescherming is vervolgens uitgewerkt in een regeling voor het bouwen en een omgevingsvergunningplicht voor werken, werkzaamheden en het slopen.

Het onderscheid tussen de verschillende dubbelbestemmingen is gelegen in de voorgeschreven oppervlaktemaat en verstoringsdiepte van de beoogde bodemingreep. Per dubbelbestemming is sprake van een andere archeologische verwachtingswaarde. Hierbij geldt vervolgens per dubbelbestemming een andere oppervlaktemaat en verstoringsdiepte voor bodemingrepen die zondermeer zijn toegestaan. Onderstaand staan deze weergegeven:

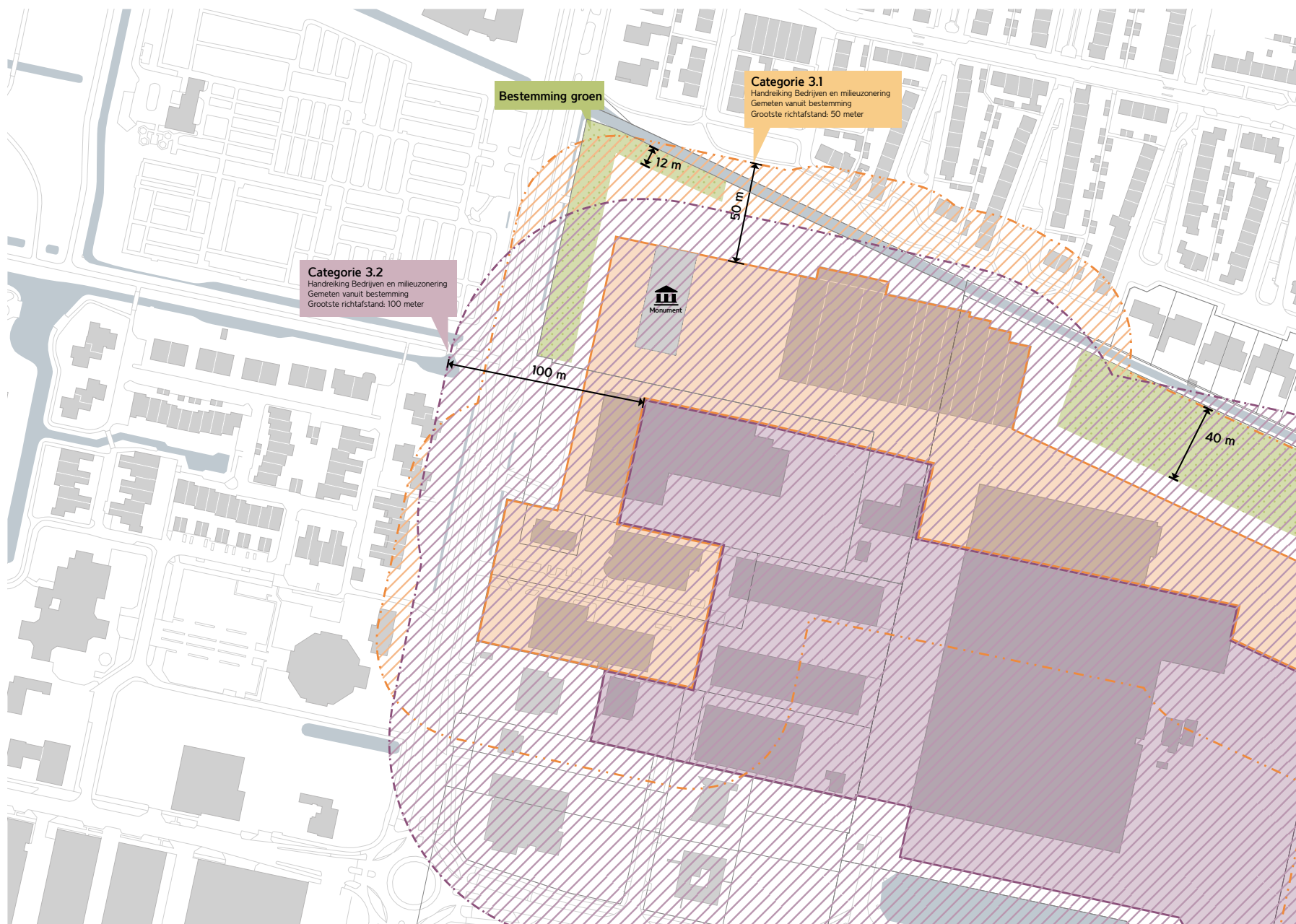
Dubbelbestemming	Omvang	Diepte
Waarde – Archeologie 2 (historische kernen)	30 m ²	0 cm
Waarde – Archeologie 3 (hoge verwachtingswaarde)	100 m ²	50 cm
Waarde – Archeologie 4 (middelhoge verwachtingswaarde)	500 m ²	50 cm
Waarde – Archeologie 5 (lage verwachtingswaarde)	10 ha	50 cm

Oud-Beijerland werkt met de methode dat niet het verstoringsoppervlakte als uitgangspunt wordt genomen, maar de omvang van het totale plangebied (planomvang).

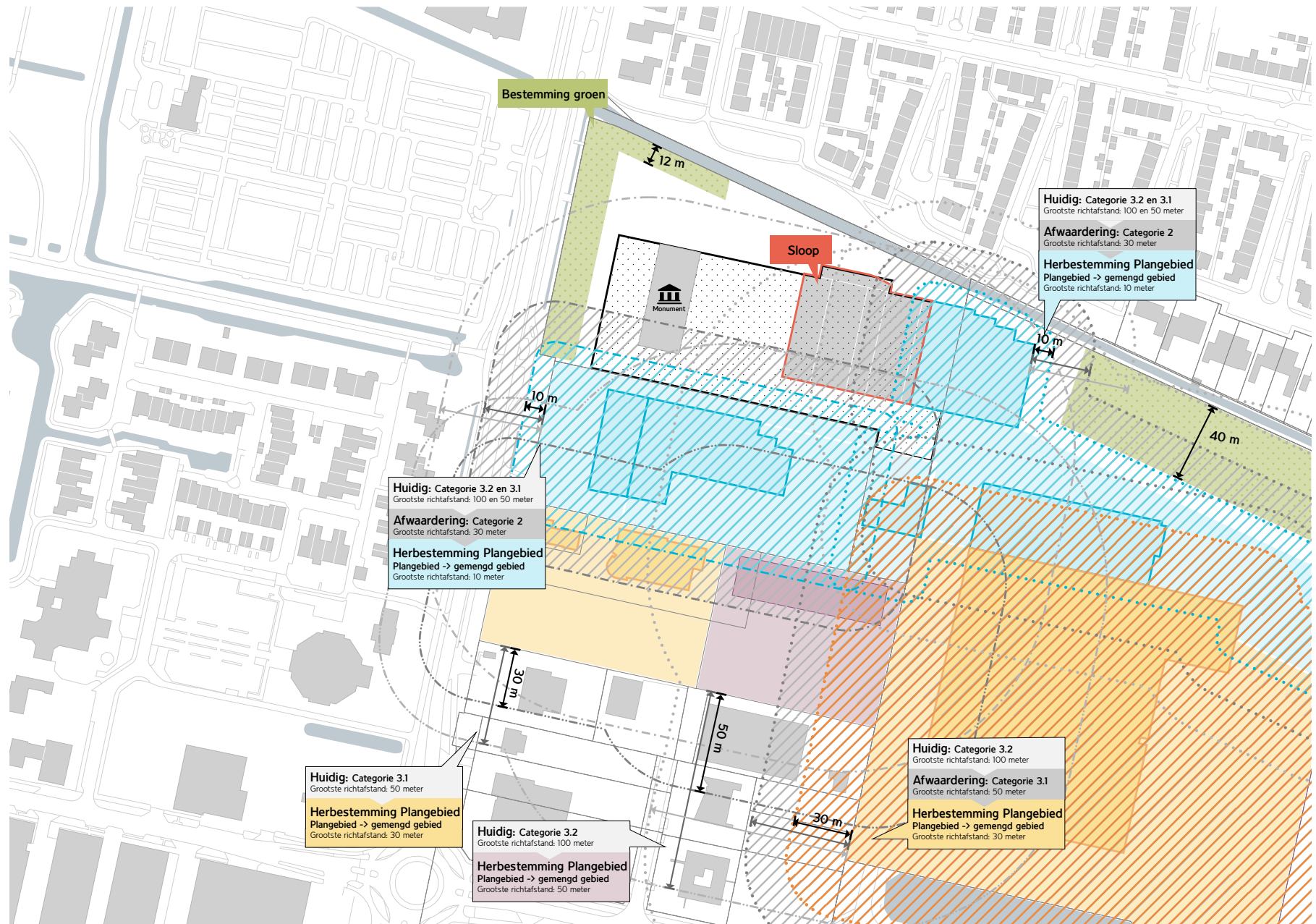


Strava heat map (recreatieve fietsers en hardlopers)
Een running-app die ommetjes en fietstochten monitort geeft
inzicht op recreatieve routes.
Bron: labs.strava.com

Bijlage 5 - Verbeelding bestaande hindercontouren

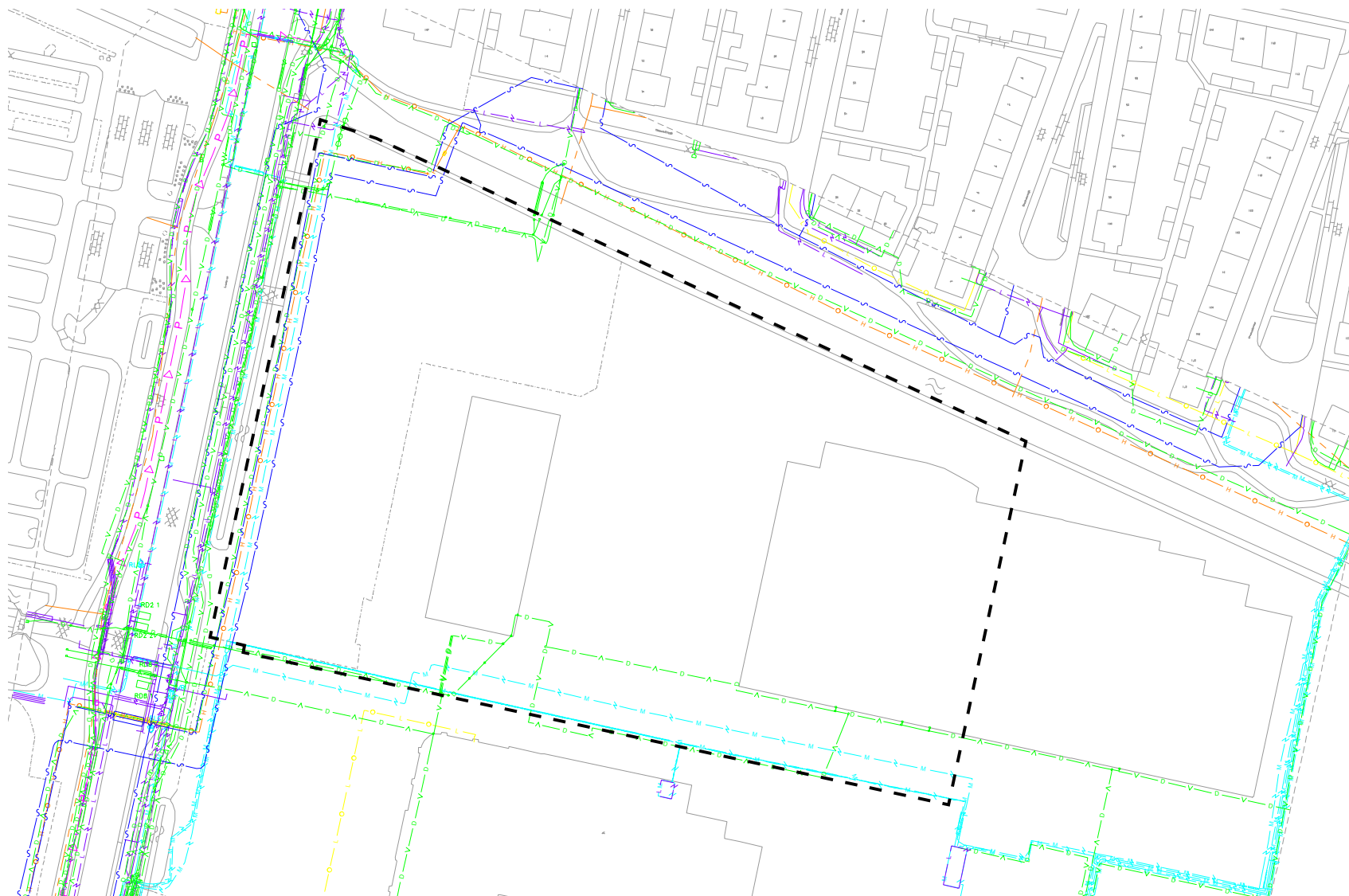


Bijlage 6 - Verbeelding hindercontouren die woningbouw mogelijk maken



Mogelijke nieuwe hindercontouren bij reductie bedrijfscategorie en bij voorwaarde dat de locatie aangemerkt wordt als gemengd gebied.

Bijlage 7 - Klic-melding



- Gas lagedruk STEDIN
- H—H—H—H— Gas hogedruk STEDIN
- M—M—M—M— Middenspanning STEDIN
- L—L—L—L— Laagspanning Gemeente Oud-Beijerland
- L—L—L—L— Laagspanning Gemeente Oud-Beijerland
- L—L—L—L— Laagspanning STEDIN
- L—L—L—L— Laagspanning EVIDES

- D—A—D—A— Datakabel ZIGGO
- D—A—D—A— Datakabel TELE 2
- D—A—D—A— Datakabel STEDIN
- D—A—D—A— Datakabel KPN
- D—A—D—A— Datakabel CJIB

- P—P—P—P— Persleiding gemeente Oud-Beijerland
- H—H—H—H— Riolering GWA gemeente Oud-Beijerland
- S—S—S—S— Water EVIDES
- O—O—O—O— Overig CJIB

Bijlage 8 - CROW parkeerkerncijfers 317

6. Wonen

Parkeerkerncijfers koop, vrijstaand

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

Parkeerkerncijfers koop, twee-onder-een-kap

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Parkeerkerncijfers koop, tussen/hoek

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	



Centrum: Nummers 1, 1A, 2, 2A, 3, 3A, 3B, 3C, 4, 4A.

Schil/overloopgebied: Nummers 1B, 2B, 3D, 3^E, 4B.

De overige gebieden binnen Oud-Beijerland gelden als rest bebouwde kom.

Nota parkeernormen Oud-Beijerland, 2016



Omgeving

-  versterken verblijfs- en belevingskwaliteit park
-  uitbreiden hoofdgroenstructuur
-  onderzoeksgebied combinatie van natuur, recreatie en economie
-  recreatieve ontwikkelingen stimuleren
-  zoekgebied voor verblijfsrecreatie en/of woningbouw
-  benutten recreatieve mogelijkheden Kleiput
-  versterken kwaliteit van de Kreek
-  groen/blauwe inpassing N217
-  creëren duidelijke overgang tussen dijklint en daarachter liggend gebied
-  combinatie van wonen, werken en recreëren
-  versterken/handhaven dijkstructuur
-  uitbreiden groen/blauw verbindingen
-  behouden groene verbinding
-  creëren buffer bij mogelijke aanleg A4-Zuid
-  uitbreiden belevingskwaliteit Laningpark
-  versterken kwaliteit dijkoversteken
-  uitbreiden utilitaire fietsverbinding
-  uitbreiden recreatieve fietsverbinding
-  versterken recreatieve kwaliteit fietsroutes
-  zoeklocatie voor oplaadpunt/verhuur elektrische fiets
-  wandelroute
-  creëren aantrekkelijke dorpsentree
-  zoeklocatie voor toevoegen oppervlaktewater
-  zoekgebied voor jachthaven en bijbehorende voorzieningen
-  creëren zichtpunten op landschap
-  aansluiten van Oud-Beijerland op breder waternetwerk
-  benutten historisch karakter

Mobiliteit

-  verhogen verblijfskwaliteit en uitstraling
-  concentratie van bezoekersparkeren in Centrum-noord
-  uitbreiden utilitaire fietsverbinding
-  uitbreiden recreatieve fietsverbinding
-  versterken recreatieve kwaliteit fietsroutes
-  verbeteren verkeersveiligheid voor langzaam verkeer
-  verbeteren doorstroming N217 naar A29
-  ontsluiten Stougjesdijk-Oost
-  reservering tracé A4-Zuid
-  creëren extra aansluiting A29 (indien A4-Zuid niet doorgaat)
-  uitbreiden OV route en realiseren van extra bushalte
-  verbeteren veiligheid kruispunten
-  aandacht voor fietsoversteek
-  verbeteren kwaliteit looproutes Centrum
-  concentratie van fietsparkeren
-  aanleggen brug OV + bestemmingsverkeer
-  aanleggen fietsbrug
-  zoeklocatie fietsbrug

Wonen

-  benutten kansen voor (C)PO/vrije kavels
-  wonen voor een bijzondere doelgroep
-  woningbouw voor verschillende doelgroepen
-  woningen in dure categorie/topsegment
-  (experimentele) woningen voor jongeren en jonge gezinnen
-  woonzorglocaties in ontwikkeling
-  onderzoeken noodzaak herstructurering woonwijken
-  zoekgebied voor verblijfsrecreatie en/of woningbouw
-  omlabelen naar starterswoningen
-  combinatie van wonen, werken en recreëren
-  wonen in een groene setting
-  zoeklocatie transformatie tot starterswoningen
-  zoeklocatie benutten bovenwoningen voor starters

Economie

-  versterken van bestaande bedrijventerrein door herstructurering (inclusief onderzoek naar mogelijkheden leisure)
-  uitbreiden van bedrijventerrein
-  afronden bedrijventerrein De Hoogerwerf
-  upgrade wijkwinkelcentra
-  tijdelijk programmeren leegstaande panden in het centrum
-  (tijdelijke) herbestemming van leegstaande panden
-  ongewenste bedrijfslocaties in woonwijken/centrum
-  verhogen verblijfskwaliteit en uitstraling Vierwiekenplein
-  ontwikkelen Mebin-locatie
-  faciliteren recreatieve en toeristische (watergerelateerde) initiatieven
-  onderzoeksgebied combinatie van natuur, recreatie en economie
-  combinatie van wonen, werken en recreëren
-  creëren mogelijkheden voor overige functies
-  versterken kwaliteit achterkanten winkeldijk
-  verbeteren kwaliteit looproutes Centrum
-  uitbreiden recreatieve fietsverbinding
-  meer ruimte voor passanten in de haven
-  aansluiten Oud-Beijerland op breder waternetwerk

Voorzieningen

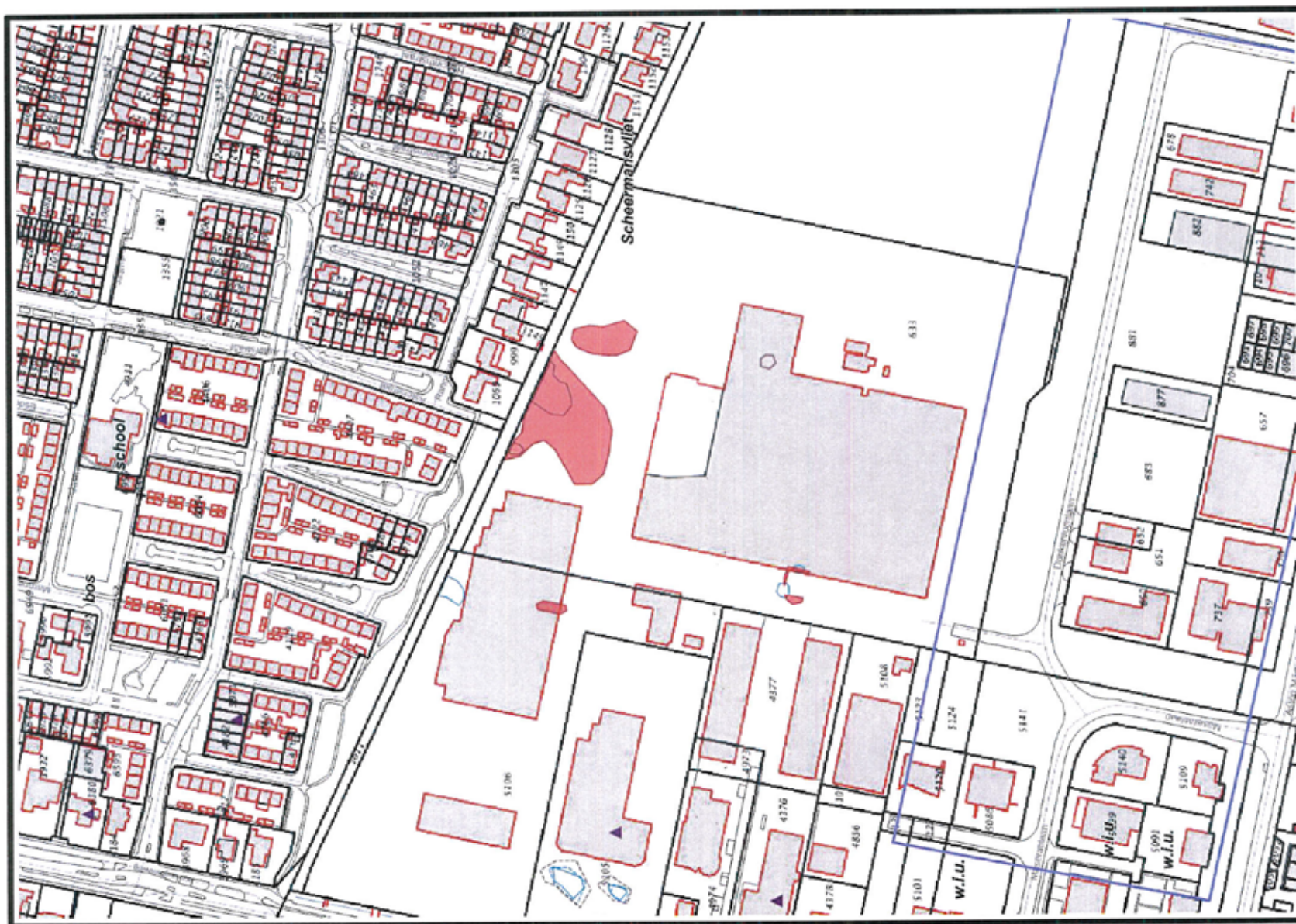
-  onderzoeken van uitbreidingsnoodzaak en mogelijkheden begraaftplaats
-  verhogen verblijfskwaliteit en uitstraling
-  versterken van voldoende en kwalitatief goede schoollocaties
-  versterken kwaliteit sportvoorzieningen
-  versterken verblijfs- en belevingskwaliteit
-  faciliteren van functies ten behoeve van de zorgsector
-  vrijkomen van schoollocatie door vervanging/verplaatsing
-  woonzorglocaties in ontwikkeling
-  creëren buffer bij mogelijke aanleg A4-Zuid
-  verhogen kwaliteit speeltuinvereniging en kinderboerderij
-  creëren van openbare sport- en ontmoetingsplekken voor jongeren
-  creëren ontmoetingsfunctie voor wijk in woonzorgcomplexen
-  realiseren van openluchtzwembad
-  cultuurhistorische elementen in het centrum meer zichtbaar maken



Korteweg 2 Oud-Beijerland ZH058400045 interventievaardcontour grondwater (rood)

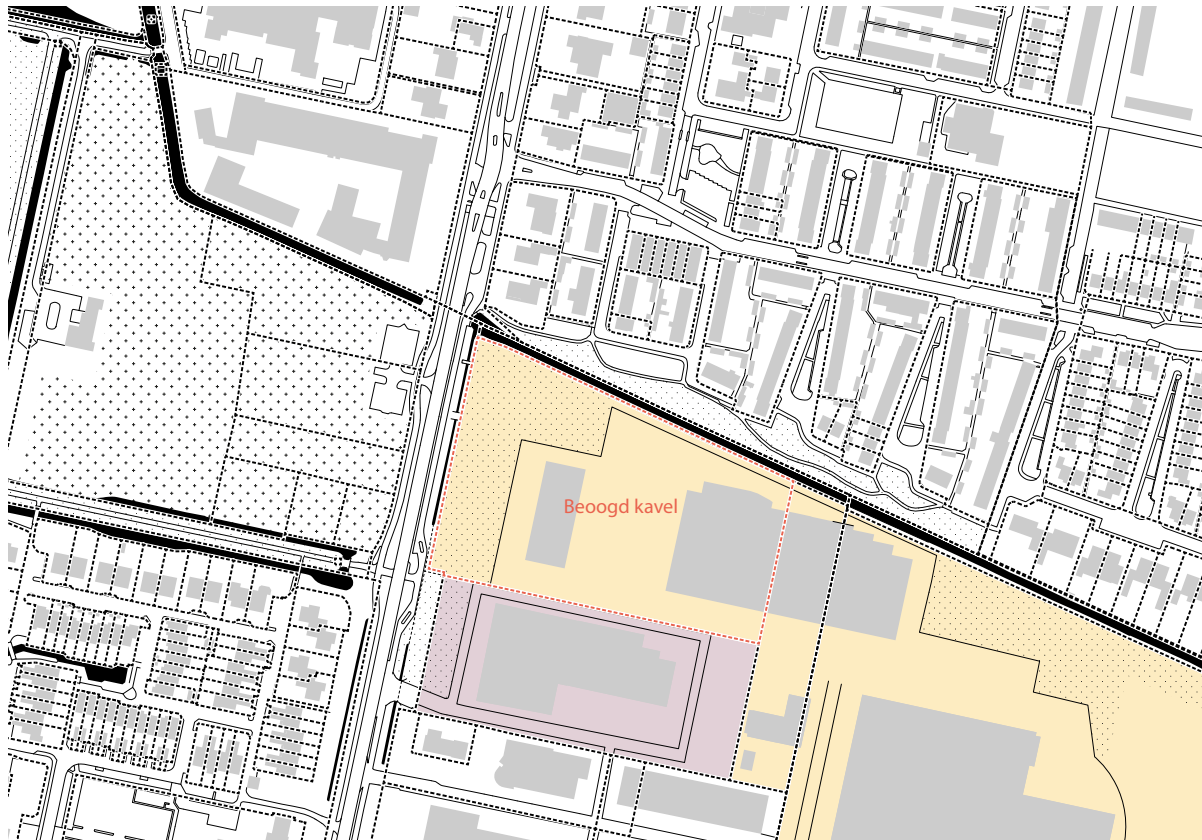
Situatietekening met ligging geval van bodemverontreiniging - contour grondwater (rood)

Bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid 8 mei 2017



Korteweg 2 Oud-Beijerland ZH058400045 interventiewaardecontour grond (rood)

Situatietekening met ligging geval van bodemverontreiniging - contour grond (rood)



Huidige grondposities

KONI BV

Autobedrijf Kooiman

Bijlage 12 - Geldend bestemmingsplan



Huidig bestemmingsplan

- Enkelbestemming bedrijventerrein 2
- Enkelbestemming maatschappelijk
- Enkelbestemming groen
- Enkelbestemming wonen

