

oud-beijerland

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van sloop en vervangende nieuwbouw Molendijk 46 te Oud-Beijerland (uitbreiding bakkerij Voordijk).





Gemeente	Oud-Beijerland
Titel	Ruimtelijke onderbouwing sloop en vervangende nieuwbouw Molendijk 46 te Oud-Beijerland
Imro-nummer	NL.IMRO.0584.OVWONEN2013022.VG99
Datum	14 november 2013
Status	Definitief

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en vervangende nieuwbouw Molendijk 46 te Oud-Beijerland (uitbreiding van bakkerij Voordijk).

Inhoud

	Pag.
1 Inleiding	
1.1 Aanleiding	5
1.2 Juridische planvorm	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Gebiedsvisie	
2.1 Bestaande situatie	6
2.1.2 Ruimtelijke karakteristiek	6
2.1.2 Beschrijving onderneming	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Provinciale Structuurvisie	10
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	12
3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Hoeksche Waard	14
3.3.2 Sociaal economische visie Hoeksche Waard	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Integrale Visie Dorpsontwikkeling	15
3.4.2 Structuurvisie	16
3.4.3 Bestemmingsplan	17
4 Uitvoeringsaspecten	
4.1 Inleiding	19
4.2 Geluid	19
4.2.1 Inleiding	19
4.2.2 Industrie/spoorweglawaaï	19
4.2.3 Wegverkeerslawaaï	20
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bodem	24
4.5 Externe veiligheid	24

4.6	Geur	26
4.7	Flora en Fauna	26
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	28
4.8.1	Rijksbeleid	28
4.8.2	Provinciaal beleid	28
4.8.3	Gemeentelijk beleid	29
4.9	Water	30
4.9.1	Wettelijk kader	30
4.9.2	Beleid	30
4.9.3	Waterschap Hollandse Delta	31
4.9.4	Gemeentelijk beleid	31
4.9.5	Praktische toepassing	31
4.10	Mobiliteit	33
5	Haalbaarheid	
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlage:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Archeologisch bureauonderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bakkerij Voordijk, Molendijk 42 te Oud-Beijerland heeft te kennen gegeven de bestaande winkel en bakkerij uit te willen breiden.

Het uitbreidingsplan voorziet in de sloop van het naastgelegen pand Molendijk 46, waarna vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden die wordt gekoppeld aan het pand van bakkerij Voordijk.

Door architectenburo Roos en Ros uit Oud-Beijerland is een schetsplan opgesteld van de voorgenomen nieuwbouw.

Over het schetsplan heeft vooroverleg plaatsgehad met de gemeente Oud-Beijerland. De gemeente heeft te kennen gegeven in principe medewerking aan het uitbreidingsplan te willen verlenen.

1.2 Juridische planvorm

Bakkerij Voordijk is gevestigd in het centrum van Oud-Beijerland. Voor de locatie is het bestemmingsplan “Wonen” van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 19 april 2011.

Het uitbreidingsplan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Zo is het plan strijdig met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan en is een deel van het plan gesitueerd op de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

Via een afwijkingsbevoegdheid wenst de gemeente aan het uitbreidingsplan medewerking te verlenen.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o, juncto artikel 2.1 lid 1 sub c) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op relevante beleidskaders.

De diverse sectorale aspecten worden beschreven in hoofdstuk 4. In het slothoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 GEBIEDSVISIE

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke karakteristiek

De huidige winkel/bakkerij Voordijk is gevestigd in het pand Molendijk 42.

De beoogde uitbreiding vindt plaats op het perceel Molendijk 46. In dit pand is momenteel een groentewinkel gevestigd.

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Oud-Beijerland. De panden zijn aan de voorzijde gelegen aan de Molendijk en aan de achterzijde aan het Gedempte Spui.

Het centrum van Oud-Beijerland heeft een regionale verzorgingsfunctie.

Het bebouwingsbeeld van het centrum wordt bepaald door aaneengeschakelde individuele panden.



Figuur 1 Centrum Oud-Beijerland

Het centrumgebied kent een vrij compacte bebouwingsstructuur. Naarmate de bebouwing verder van het centrumgebied is verwijderd, is de bebouwingsstructuur ook minder compact.

De bebouwing in het centrumgebied kan in het algemeen worden gekenmerkt door kleinschaligheid. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit twee tot drie lagen met een kap. Er is een grote mate van diversiteit aan (historische) architectuur zichtbaar. In het centrum is weinig tot geen structurerend groen aanwezig. Het centrumgebied kent een gemengd gebied waarin velerlei detailhandels- en andere centrumfuncties voorkomen. In het centrumgebied wordt ook gewoond.

2.1.2 Bedrijfsstructuur

Bakkerij Voordijk is al meer dan 100 jaar in Oud-Beijerland gevestigd. Aanvankelijk aan de Kerkstraat, maar sinds 1919 in het huidige pand aan de Molendijk 42.

Het huidige winkelpand heeft in de loop der jaren diverse verbouwing ondergaan. Zo is het pand in 1969, 2002 en 2008 verbouwd.

In het pand is een winkel en een bakkerij gevestigd. Vanuit de winkel worden de producten verkocht die dagelijks op een ambachtelijke wijze in de bakkerij worden bereid. Hierbij wordt ter plaatse gebruik gemaakt van een zogeheten charge-oven. In een charge- of discontinu-oven worden producten per charge gebakken. Dat wil zeggen dat de oven op temperatuur wordt gebracht, dan wordt beladen met producten, waarna de lading gebakken wordt. Op jaarbasis wordt circa 160.000 kilo meel verwerkt tot producten.

Het assortiment bestaat o.a. uit een groot assortiment brood, gebak, koekjes en bonbons. Bakkerij Voordijk is niet alleen in Oud-Beijerland, maar ook ver daarbuiten een begrip en vervult daarmee, evenals het centrum van Oud-Beijerland, een regiofunctie.



Figuur 2 Huidig winkelpand

2.2 Toekomstige situatie

Het uitbreidingsplan bestaat uit de sloop van het naast het huidige winkelpand gelegen pand Molendijk 46. Na sloop van de bestaande opstallen zal op het perceel vervangende nieuwbouw plaatsvinden gekoppeld aan de huidige winkel van bakkerij Voordijk.

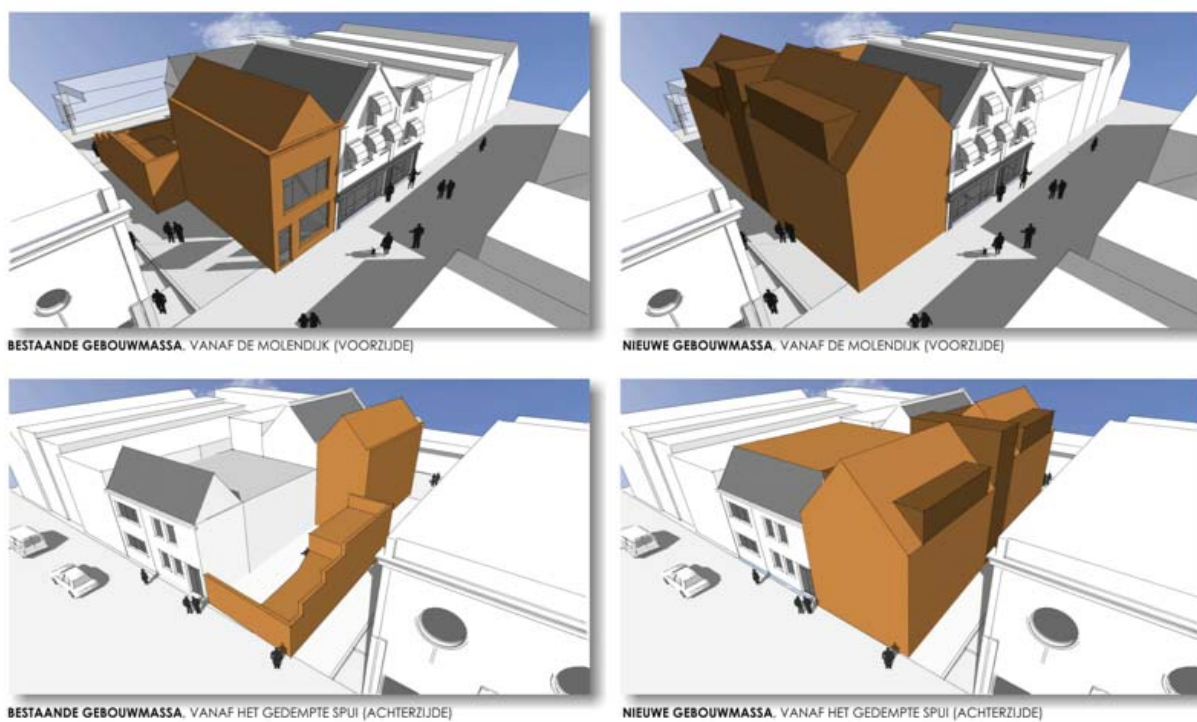
Met de nieuwbouw zal de winkelruimte en de opslag ten behoeve van de bakkerij worden uitgebreid. Op de verdieping is een deel kantoorruimte voorzien ten behoeve van de bakkerij. Op de tweede verdieping is een woning en opslagruimte voorzien.

De beoogde nieuwbouw omvat de volgende functies:

- Kelder, ca. 74 m² (alleen onder het “dijkgedeelte”): opslagruimte voor de bakkerij;
- Begane grond, dijkniveau, ca. 74 m²: winkelruimte ten behoeve van de bakkerij;
- Begane grond, straatniveau, ca. 96 m²: parkeerruimte/opslagruimte ten behoeve van de bakkerij;
- 1^e verdieping: opslagruimte/koelcel, ca. 96 m², ten behoeve van de bakkerij en kantoorruimte/kantine, ca. 74 m², voor de bakkerij;
- 2^e verdieping, ca. 76 m²: woning;
- 2^e verdieping: opslag circa 75 m² + 102 m² op het bestaande pand;
- 2 bruikbare parkeerplaatsen binnen het bouwvolume.



Figuur 3 Impressie nieuwbouw



Figuur 4 Gebouwenmassa, bestaand en nieuw

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het Rijk kiest in de SVIR voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het onderhavige bouwplan heeft betrekking op een kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen nationaal belang als bedoeld in de SVIR aan de orde is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie

In de Structuurvisie van de Provincie Zuid-Holland heeft Provinciale Staten haar doelstellingen beschreven en de provinciale belangen weergegeven.

De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met de bijbehorende uitvoeringsstrategie.

Het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen die geordend zijn volgens vijf integrale en ruimtelijke relevante hoofopgaven:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;

- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Op de bij de Structuurvisie behorende visiekaart is het onderhavige plangebied aangeduid als regionaal “centrum”. Daaronder wordt in de Structuurvisie verstaan: stedelijk- of dorpscentrum met ontwikkelingsmogelijkheden voor gemengde functies (wonen, werken, voorzieningen) van regionale betekenis.

Het onderhavige bouwplan voorziet in de uitbreiding van een winkelpand in combinatie met een uitbreiding van de bakkerij en wonen.

De provinciale Structuurvisie kent ontwikkelingsmogelijkheden toe voor gemengde functies. Gesteld kan daarom worden dat het plan in overeenstemming is met de Provinciale Structuurvisie.



Figuur 5 Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie

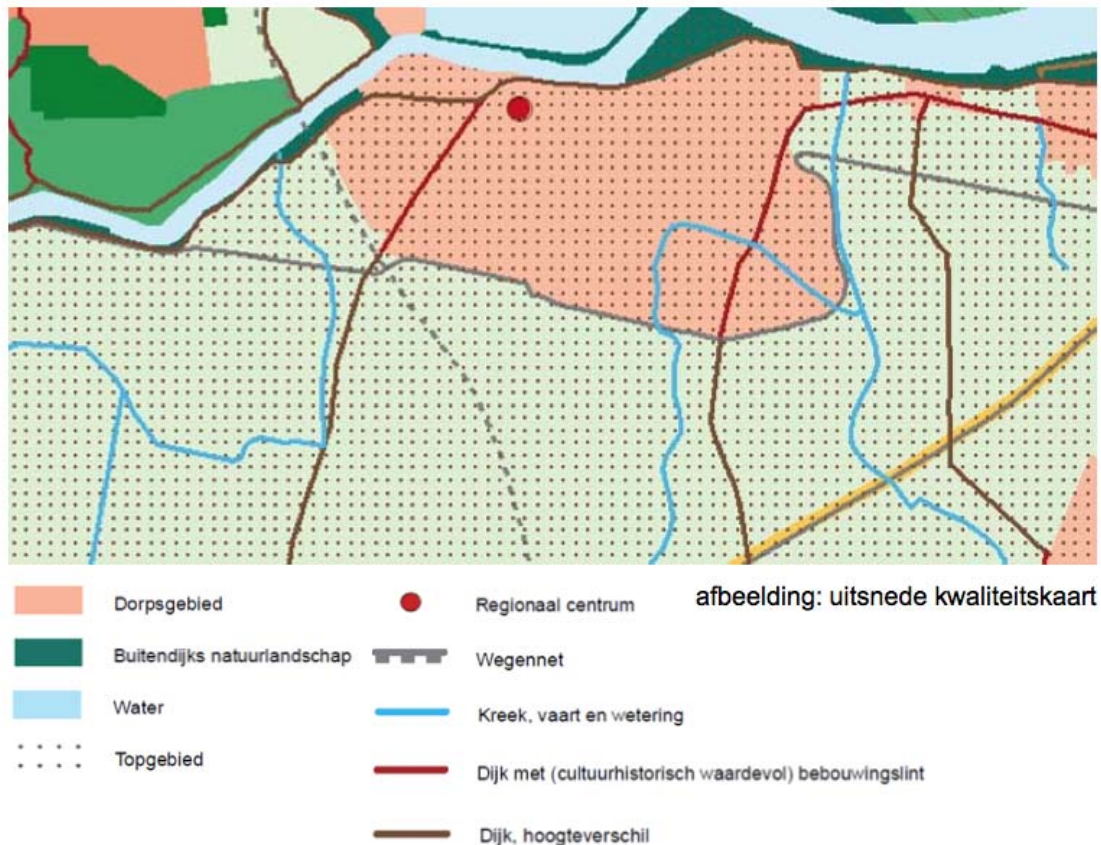
Het plangebied is, aanvullend op het voorgaande, op de bij de Structuurvisie behorende kwaliteitskaart aangewezen als “topgebied”. Als topgebied zijn aangewezen cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevolle gebieden. In deze gebieden staat

behoud voorop. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien daarmee de kernkwaliteiten binnen het gebied significant bevorderd worden.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het te slopen pand de nadere aanduiding “beeldbepalende gevellijn” toegekend.

Het bouwplan voorziet in een gevel gelijk aan de gevel van de bestaande bakkerij/winkel op het perceel Molendijk 42. Daardoor ontstaat een eenheid in gevelbeeld en wordt de bestaande gevellijn versterkt.

Gesteld kan worden dat het plan ook op dit onderdeel in overeenstemming is met de gebiedsaanduiding zoals aan het gebied is toegekend in de provinciale Structuurvisie.



Figuur 6 Uitsnede kwaliteitskaart Provinciale Structuurvisie

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Om het provinciaal belang, zoals beschreven in de provinciale Structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de Provinciale Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte bevat een concrete vertaling van de Structuurvisie.

In de Provinciale Verordening Ruimte zijn de zaken die generiek van aard zijn en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben, vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen vastgelegd in de

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is van belang dat het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. Voor gronden buiten de bebouwingscontour geldt namelijk dat daar nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies niet mogelijk is.

Aangezien het onderhavige plangebied gelegen is binnen de bebouwingscontour geldt dat uitbreiding van een stedelijke functie niet is uitgesloten.



Figuur 7 Bebouwingscontour Verordening Ruimte

Op grond van de verordening geldt bovendien dat detailhandel zoveel mogelijk gevestigd dient te worden in de bestaande winkelgebieden in de centra van de steden en dorpen, met uitzondering van enkele branches die niet of niet goed inpasbaar zijn in een winkelcentrum. Het onderhavige bouwplan betreft de uitbreiding van een in het centrum van Oud-Beijerland gelegen winkel/bakkerij en is als zodanig in overeenstemming met het detailhandelsbeleid van de provincie.

3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 oktober 2011 de Woonvisie 2011-2020 vastgesteld.

In de Woonvisie wordt aangegeven hoe vraag en aanbod van het woningbestand in Zuid-Holland zich de komende jaren ontwikkelen en hoe de provincie daarover afspraken wil maken met de regio's en de gemeenten.

Met onder andere de regio Hoeksche Waard wil de provincie afspraken maken om te komen tot een vermindering van het aantal nieuw te bouwen woningen, met het doel toekomstige leegstand te voorkomen.

Binnen het onderhavige plangebied is geen sprake van een toename van het aantal woningen, maar van de vervanging van een reeds bestaande woning.

De te maken afspraken tussen de provincie en de regio over het terugdringen van het aantal nieuw te bouwen woningen zijn dan ook niet van toepassing op het onderhavige bouwplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Hoeksche Waard

De structuurvisie Hoeksche Waard, vastgesteld door de commissie Hoeksche Waard op 8 juli 2008, kent als uitgangspunt versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van de Hoeksche Waard.

De in de structuurvisie opgenomen integratiekaart biedt een toetsingskader voor ontwikkelingen.

Voor het onderhavige plangebied is het van belang dat als één van de doelstellingen van beleid is geformuleerd: het bevorderen van de leefbaarheid van de dorpen en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen.

Het onderhavige bouwplan voorziet in de uitbreiding van een winkelpand in het centrum van Oud-Beijerland, waarbij sprake is van een winkel van regionale betekenis. De uitbreiding draagt als zodanig bij aan een versterking van het winkelcentrum.



Figuur 8 Uitsnede Ontwikkelingsbeeld Oud-Beijerland, Structuurvisie Hoeksche Waard

3.3.2 Sociaal Economische Visie regio Hoeksche Waard

In opdracht van het Samenwerkingsverband Hoeksche Waard is door de gezamenlijke Hoeksche Waardse gemeenten de Sociaal Economische Visie regio Hoeksche Waard opgesteld.

Uit de visie valt op te maken dat het voorzieningenniveau divers is, maar onder druk staat.

Hoofddoelstelling van de visie, en tevens een doelstelling uit het Economisch Beleidsplan van de gemeente Oud-Beijerland, is: het behouden en versterken van de economische ontwikkeling van de regio Hoeksche Waard, met een evenwicht tussen economische, sociale en ecologische aspecten.

Voor wat betreft de versterking en het behouden van voorzieningen wordt ingezet op het verbeteren van het aanbod van de detailhandel.

Het onderhavige bouwplan voorziet in de uitbreiding van een bestaande winkel dat voorziet in een bovenlocale behoefte.

Dit in een tijd waar, ook in het centrum van Oud-Beijerland, de gevolgen van de economische recessie, zichtbaar zijn en het centrum in toenemende mate te kampen heeft met leegstand.

Conclusie: Het beoogde uitbreidingsplan levert, mede gelet op de ligging in het pand in het centrum van Oud-Beijerland, en de regionale betekenis van de winkel, een bijdrage aan de leefbaarheid van het centrum en is daarmee in overeenstemming met de regionale Economische Visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Integrale Visie Dorpsontwikkeling

In de in 2007 door de gemeenteraad vastgestelde Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO) wordt de ontwikkelingsrichting van Oud-Beijerland tot 2015 geschetst, met een doorkijk naar 2030.

In de visie wordt de ruimtelijke en functionele samenhang op het gebied van wonen, werken voorzieningen, bereikbaarheid, natuur en recreatie beschreven. Het is een richtinggevend kader voor de verdere ontwikkeling van Oud-Beijerland.

In de visie wordt het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het centrum onderkend. Uit de visie valt op te maken dat het centrum van Oud-Beijerland zich daarmee onderscheidt zich in de regio.

In de visie wordt aangegeven dat bij het toevoegen van nieuwe bebouwing aangesloten dient te worden op de beeldkwaliteit van het centrum, waarbij het huidige beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt dient.

Zoals in paragraaf 3.2.1 is aangegeven versterkt het bouwplan het bestaande gevelbeeld aan de Molendijk. Het bouwplan kan als zodanig worden gezien als een versterking van de huidige beeldkwaliteit ter hoogte van het plangebied.

Het bouwplan is bovendien voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft over het bouwplan een positief advies verstrekt.

Uit de IVDO valt bovendien op te maken dat bij het ontwikkelen van locaties in het centrum altijd gestreefd moet worden naar een gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan dit uitgangspunt, omdat het plan voorziet in een mengeling van functies, waarbij sprake is van een winkelfunctie, een bakkerij en wonen.



Figuur 9 Centrum, uitsnede visiekaart IVDO

3.4.2 Structuurvisie

De gemeente Oud-Beijerland werkt op dit moment aan een nieuwe structuurvisie. De visie dient als herziening van de in 2007 vastgestelde IVDO.

In de structuurvisie worden de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente beschreven en de wijze waarop deze tot uitvoering gebracht kunnen worden. In de structuurvisie wordt duidelijk welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren wil

realiseren, faciliteren en voorkomen. De structuurvisie vormt de basis voor concrete projecten en is ook een sturings- en toetsingskader voor nieuwe initiatieven. De verwachting is dat de structuurvisie in juni 2013 ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Omdat de structuurvisie nog geen vastgesteld beleid is, wordt in deze ruimtelijke onderbouwing niet nader ingegaan op de structuurvisie.

3.5.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Wonen” van toepassing. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 april 2011.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als “Centrum” en deels als “Verkeer/Verblijfsgebied”. Tevens zijn de dubbelbestemmingen “Waterstaat-Waterkering” en Waarde-Archeologie-2” van toepassing.

Op het te slopen pand Molendijk 46 is de nadere aanduiding “beeldbepalende gevellijn” opgenomen.

Een ondergeschikte kantoorfunctie ten dienste van de gevestigde winkel is toegestaan indien het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan maximaal 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte.

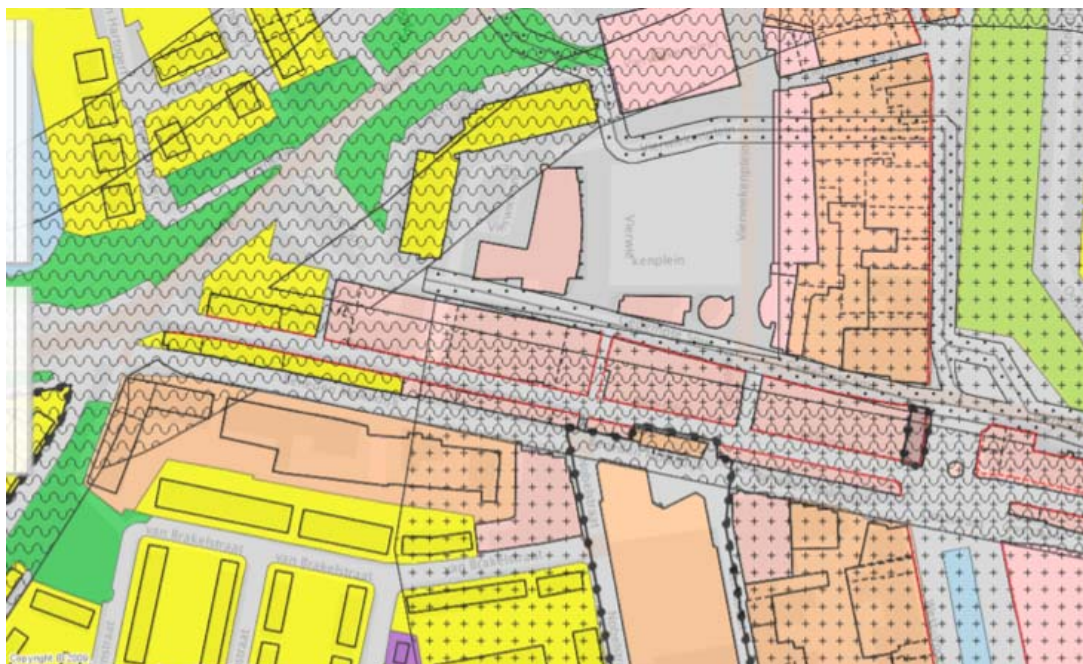
Het onderhavige bouwplan is tenminste op de volgende onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan:

- a. Het plan is in strijd met de op grond van de bestemming “centrum” geldende bouwvoorschriften omdat:
 - buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
 - de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden.
- b. Een gedeelte van het plan is gesitueerd op de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- c. Het pand deels in gebruik is voor bedrijfsmatige doeleinden (bakkerij).

Tevens geldt dat voor het plangebied de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” van toepassing is. Op grond van deze dubbelbestemming geldt dat alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, het college van burgemeester en wethouders eerst advies dient in te winnen bij het waterschap.

Het gemeentebestuur heeft te kennen gegeven bereid te zijn af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Dit document dient als ruimtelijke onderbouwing voor de te voeren afwijkingsprocedure, als bedoeld in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, juncto artikel 2.1 lid 1 sub c).



Figuur 10 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Wonen"

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Beseft wordt dat voor een planrealisatie niet alleen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijke ruimtelijk beleid van belang is, maar ook de uitvoeringsaspecten die voortvloeien uit de verschillende wettelijke kaders. Mede gelet op de Handreiking ruimtelijke ordening en milieu van het ministerie van VROM (geactualiseerde versie mei 2010) zal achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de volgende uitvoeringsaspecten:

- Geluid (weg-, spoor-, industrie- en verkeerslawaai)
- Luchtkwaliteit
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geur
- Flora- en Fauna
- Archeologie
- Water
- Verkeer en parkeren
- Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2 Geluid

4.2.1 Inleiding

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

4.2.2 Industrie/spoorweglawaai

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

De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2010) bevat richtlijnen voor het bepalen van een in planologisch opzicht in acht te nemen aanvaardbare afstanden tussen bedrijven en woningbouw. In deze publicatie zijn bedrijven onderverdeeld in SBI-codes en milieucategorieën.

Detailhandel

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende winkels en (boven)woningen. Volgens het vigerende bestemmingsplan “Wonen” zijn deze functies toegestaan binnen de bestemming “Centrum”.

Op grond van bijlage 4 van de VNG-publicatie (Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging) valt detailhandel in categorie A. Deze categorie heeft betrekking op activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. De detailhandelsmogelijkheid vormt derhalve geen belemmering

voor de te bouwen woning. Omgekeerd vormt ook de bakkerij, die uitsluitend bestaat uit een winkel- en opslagruimte en als detailhandel passend is binnen de geldende bestemming "Centrum", geen belemmering voor eventuele woningen in de nabijheid.

Bedrijvigheid

In de brood- en banketbakkerijsector wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven met tenminste één continu-oven en bedrijven met uitsluitend charge-ovens. Bedrijven met een continu-oven worden gerekend tot het grootbedrijf en de overige bedrijven tot het midden- en kleinbedrijf. Zoals eerder aangegeven maakt bakkerij Voordijk gebruik van een charge-ovens.

Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering in de Staat van bedrijfsactiviteiten geldt voor 'Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel' een richtafstand van 10 meter tot een woning. Kijkend naar de Staat van bedrijfsactiviteiten bij een functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, geldt voor een bakkerij die minder dan 2.500 kg meel per week gebruikt de categorie B. Dit betreft activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend.

Bakkerij Voordijk verwerkt op weekbasis echter meer, zij het in een geringe overschrijding, dan 2.500 kg meel. Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten is echter nog steeds sprake van een kleinschalige bakkerij waarbij de verwerkingscapaciteit ruim onder de 7.500 kg meel/week blijft. In combinatie met het gebruik van charge-ovens (SBI-code 1071.1), wordt de bakkerij aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 m. Gelet op de omgeving (met meerdere functies) waar de bakkerij zich vestigt, zou deze richtafstand met een afstandsstap kunnen worden verminderd.

Bij het nieuwbouwplan wordt er tevens zorg voor gedragen dat de ruimte waar de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden voldoende bouwkundig wordt afgescheiden van de woning en andere gevoelige functies waardoor er sprake is van een geringe milieubelasting voor de omgeving

Concluderend kan derhalve gesteld worden dat het nieuwbouwplan verenigbaar is met de woon- en winkelfuncties die zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. In het kader van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer zal overigens ten behoeve van de bedrijfsuitoefening een melding worden gedaan.

4.2.3 Wegverkeerslawaaai

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg.

Onder stedelijk gebied wordt verstaan: 'het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van

een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh).

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor nieuwe situaties (waaronder een nieuwe woning) is deze voorkeursgrenswaarde bepaald in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel.

Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger). Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, of leveren deze maatregelen overwegende bezwaren op van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde worden ingediend bij het college van de gemeente Oud-Beijerland.

Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde van 63 dB die geldt voor nieuwbouwwoningen in een binnenstedelijke ligging, niet te boven gaan.

De geplande nieuwbouw grenst aan de achterzijde aan het Gedempte Spui en aan de voorzijde aan de Molendijk. Beide hebben een binnenstedelijke ligging. De Molendijk betreft een verblijfsgebied (voetgangerszone). Het Gedempte Spui is een 30 km/h-weg die op basis van het snelheidsregime is gedezoneerd.

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd, geldt voor straten die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van vaste jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn.

In de onderhavige situatie is er – met name binnenshuis – ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau. Dit gelet op de ligging van het plangebied aan een voetgangerszone.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï lager is dan de voorkeursgrenswaarde en dat derhalve het aspect wegverkeerslawaaï niet leidt tot belemmeringen voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Het betreffende akoestische onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat 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. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn onderstaand weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

<u>stikstofdioxide (NO₂)</u>	jaargemiddelde concentratie 60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³	vanaf 2015
<u>fijn stof (PM₁₀)</u>	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie max. 35 keer	
	p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de verlening van een omgevingsvergunning) onder andere uitoefenen indien:

- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- De concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);

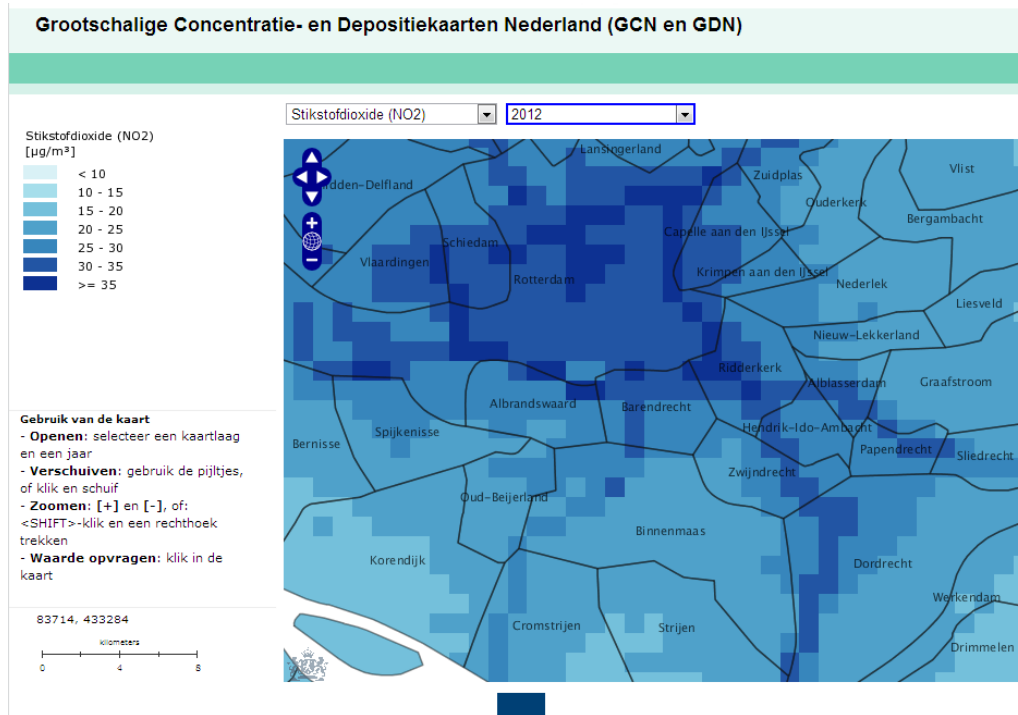
Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een project als een NIBM-project kan worden beschouwd en vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. De realisatie van het nieuwbouwplan betreft een dergelijk project.

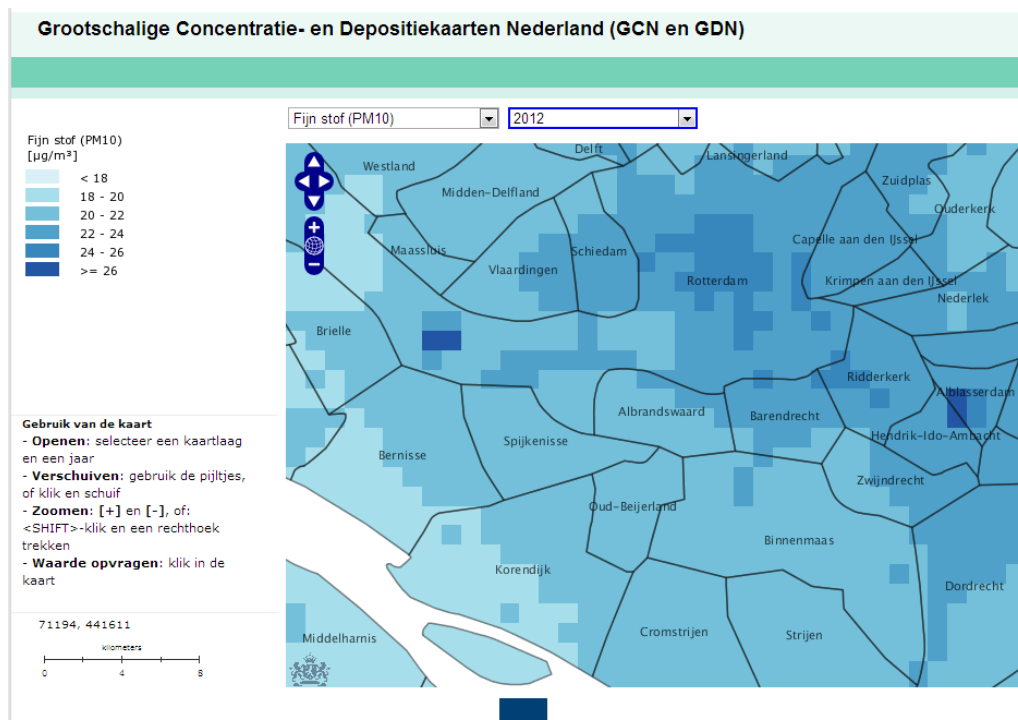
Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening – mede gelet op de vestiging van de winkel- en opslagfunctie te worden afgewogen of er sprake is van een goede luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

In dit kader is ten aanzien van de luchtkwaliteit ook de achtergrondconcentratie ter plaatse van het plangebied beoordeeld. Op grond van de Grootschalige Concentratiekaart Nederland kan worden vastgesteld dat ter plaatse van Oud-Beijerland lage achtergrondconcentraties voor fijn stof en stikstofdioxide gelden. Gelet hierop zal een

eventuele bijdrage van het nieuwbouwplan niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde.



Figuur 11 Grootschalige concentratiekaart Nederland stikstofdioxide



Figuur 12 Grootschalige Concentratiekaart Nederland, fijnstof

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bodem

Bodemkwaliteit

Volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient voor zover nodig een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden. Hieronder valt ook de bodemgesteldheid. In zijn algemeenheid wordt hierbij als richtlijn gehanteerd dat ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op de locatie waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Om de bodemgesteldheid van het plangebied vast te stellen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (A.J. Schutter GWW Milieu: Verkennend onderzoek Molendijk 46/48 te Oud-Beijerland, d.d. april 2013, zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Het aanvullend onderzoek zal plaatsvinden als de huidige winkel op deze locatie is gesloopt.

Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Vanuit dit oogpunt is er geen sprake van een belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voorafgaand aan de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden zal een zogeheten Klic-melding worden gedaan om de precieze ligging van eventuele nutsaansluitingen te bepalen.

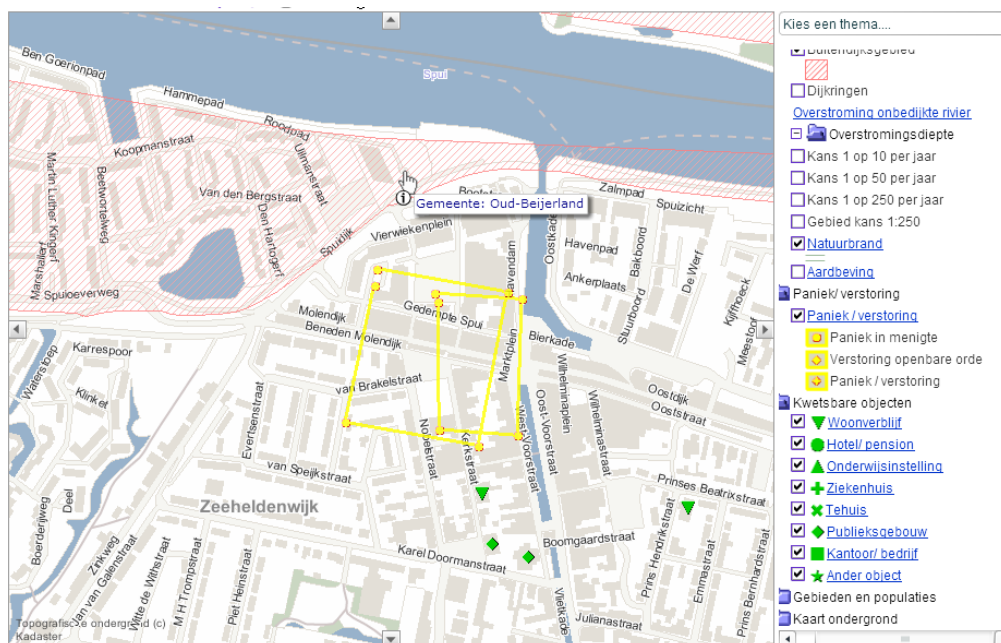
4.5 Externe veiligheid

Het Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ziet toe op de gevaaraspecten in relatie tot bedrijvigheid. Het is in dit kader van belang om te bezien of er gevaaraspecten aanwezig zijn ten gevolge van de aanwezigheid in de omgeving van bedrijven die vallen onder het Bevi. Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het beleid ten aanzien van externe veiligheid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In het kader van de externe veiligheid is in de eerste plaats de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Uit de genoemde risicokaart is op te maken dat er voor de locatie geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De gele belijning op het kaartje geeft aan dat het onderdeel paniek/verstoring een risico kan vormen op korte afstand van de bouwlocatie. Raadpleging wijst echter uit dat het gaat om een evenement, te weten de jaarlijkse Oranjebraderie waar circa 5.000 personen in het gebied aanwezig kunnen zijn. Dit evenement vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwvoornemen.



Figuur 13 Risicokaart

Vervolgens is de Regionale analyse externe veiligheid 2009 van de regio Zuid-Holland Zuid geraadpleegd. Deze analyse bevestigt dat er voor het plangebied geen bijzondere aandachtspunten op het gebied van de externe veiligheid zijn.

Gebleken is dat in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Ook worden in de directe omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Het aspect externe veiligheid levert daarom geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geur

De nieuwbouwlocatie bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

Zoals beschreven in paragraaf 4.2.2 valt de bakkerij onder milieucategorie 2. Als gevolg van de hoeveelheid kg meel die per week wordt verwerkt, komt de richtafstand voor het aspect geur uit op 30 meter. Dat een bakkerij als Voordijk met een beperkte verwerkingscapaciteit past binnen een gemengd gebied blijkt ook uit de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging uit de VNG-brochure.

Omdat bij het nieuwbouwplan er zorg voor wordt gedragen dat de ruimte waar de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden voldoende bouwkundig wordt afgescheiden van andere gevoelige functies zal er qua geur sprake is van een geringe milieubelasting voor de omgeving.

4.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Bij de verlening van een omgevingsvergunning dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

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

1. Meer algemene soorten (tabel 1 Ffwet)

Voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke ontwikkeling.

2. Overige, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffwet), met uitzondering van beschermde inheemse vogels

Ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient goedgekeurd te zijn door het ministerie van LNV.

3. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen (tabel 3 Ffwet)

Voor deze soorten is altijd ontheffing nodig. Ontheffing wordt echter alleen verleend wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

4. *Beschermde inheemse vogels*

Deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

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

De Toets Ffwet start met een globaal onderzoek (of 'quick scan') om te beoordelen of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten. De bouwlocatie is gelegen aan de Molendijk 46 te Oud-Beijerland in een binnenstedelijk gebied. De bouwlocatie is in de bestaande situatie voor het overgrote deel verhard, bestaande uit bebouwing en klinkerverharding. Het enige gedeelte dat thans onbebouwd is, is een omsloten tuingedeelte.

Vanwege het bestaande gebruik en de aanwezige verharding is het niet aannemelijk dat op het perceel specifieke natuurwaarden aanwezig zijn. Overigens is tijdens het gebruik onder het geldende bestemmingsplan niet gebleken van bijzondere beschermingswaardige natuurwaarden.

De bouwlocatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. Het plangebied vormt ook geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Gezien de grote afstand tot beschermingswaardige natuurwaarden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten vanuit de bouwlocatie op de nabijgelegen beschermde natuurgebieden. Door de ruime afstanden is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet.

Vleermuizen

De aanwezige bebouwing is in potentie geschikt als verblijfplaats (zomer- en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van kieren en gaatjes in de gevels, dak en dakgoten en dergelijke.

Vleermuizen stellen hoge eisen aan de kwaliteit van hun verblijfplaatsen en de directe omgeving hiervan. De fysieke omstandigheden in en om het betreffende pand zijn niet optimaal als verblijfplaats voor vleermuizen. De invliegopeningen worden namelijk niet beschuit door groen en zij worden direct beschenen door diverse lichtbronnen in de directe

omgeving van het pand.

Het pand en haar directe omgeving maken geen deel uit van een vliegroute. Vrijwel altijd worden groenstructuren of watergangen als vliegroute gebruikt. Het pand maakt hier geen onderdeel van uit. En dergelijke structuren zijn ook niet in de directe omgeving van het pand aanwezig. Het pand vervult geen rol als foerageergebied of als onderdeel hiervan. Het pand 'levert' geen insecten en draagt ook niet bij aan beschutting van een insectenrijk gebied.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden verondersteld dat de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten uiterst gering is en dat de geplande werkzaamheden geen verboden handelingen inhouden als bedoeld in de Flora- en faunawet.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

4.8.1 Rijksbeleid

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voortvloeiend uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Uitgangspunt van Europees, landelijk en provinciaal beleid is behoud in situ van archeologische waarden; dat wil zeggen dat het archeologisch erfgoed in principe niet verstoord dient te worden.

4.8.2 Provinciaal beleid

Artikel 18 van de provinciale Verordening Ruimte bevat een regeling voor de gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Bepaald is dat deze waarden beschermd moeten worden in het bestemmingsplan. Dit houdt in ieder geval een verbod in op het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarbij de grond dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Afwijking van dit verbod is mogelijk als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Voor het opnemen van archeologie in ruimtelijke plannen is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) uitgangspunt; aanvullende richtlijnen zijn opgenomen in de Regioprofielen Cultuurhistorie (zie figuur 14)

Daarom is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling door SOB Research een bureauonderzoek uitgevoerd. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kans op aanwezigheid van archeologische resten uit de Nieuwe Tijd zeer groot is en dat de kans dat bij de voorgenomen graafwerkzaamheden een deel van het hier aanwezige bodemarchief verloren zal gaan, aanzienlijk is.

Om die reden wordt aanbevolen de ondergrondse sloopwerkzaamheden en graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw archeologisch te laten begeleiden.

Het gehele onderzoek is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.9 Water

4.9.1 Wettelijk kader

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat verantwoording moet worden afgelegd over wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In het kader van de afwijkingsprocedure dient overleg te worden gevoerd met de waterbeheerders over deze waterparagraaf.

4.9.2 Beleid

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf is rekening gehouden met een groot aantal beleidsdocumenten, waaronder:

- Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan: 'een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst. Waterbeleid voor de 21e eeuw en de Watervisie "Nederland veroveren op de toekomst";
- De Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw";
- Provinciaal Waterplan en de provinciale structuurvisie.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen – Afvoeren;
- Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden – Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het bebouwde gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van

water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Het beleid van het waterschap wordt hieronder verder toegelicht.

4.9.3 Waterschap Hollandse Delta

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

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van een 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. Ook voor overige werkzaamheden welke het belang raken van het waterschap, moet op grond van de Keur een ontheffing worden aangevraagd bij het waterschap.

4.9.4 Gemeentelijk beleid

Eind 2012 heeft de gemeente het Gemeentelijk Waterplan Oud-Beijerland vastgesteld. In het gemeentelijk waterplan is het beleid geformuleerd met betrekking tot het watersysteem binnen de gemeente. Ontwikkelingen zoals klimaatverandering, strengere milieuwetgeving, maar ook de toename van het aantal wegen en gebouwen, zijn redenen om dit beleid voor de gemeente helder vast te leggen.

Met de vaststelling van het Waterplan is duidelijk hoe de gemeente met het water binnen de dorpskern en in het buitengebied wil omgaan.

4.9.5 Praktische toepassing

Oppervlaktewater

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is De Vliet, gelegen op een afstand van ongeveer 80 meter van de bouwlocatie. De noordelijk gelegen rivier de Spui ligt op circa 270 meter afstand.

Grondwater

Tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek is een grondwaterstand gemeten van 1,20 m. – mv. De 1:50.000 bodemkaart van Nederland geeft een grondwatertrap aan van V*. Bij deze grondwatertrap hoort een GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van tussen de 25 en 40 cm-mv en een GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) van 40-80 cm-mv.

Waterkeringen

Het plangebied bevindt zich in een waterkering. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de dubbelbestemming “Waterstaat – waterkering”. In beginsel vloeit hieruit een bouwverbod voort, waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken na een positief advies van het waterschap. Bij het waterschap Hollandse Delta zal een watervergunning worden aangevraagd.

Waterkwantiteit

Er ligt in de huidige en toekomstige situatie geen oppervlaktewater in het plangebied. Het gebied kent geen wateropgave.

Heht perceel kent een oppervlakte van 191 m², waarvan in de huidige situatie 112 m² bebouwd. De nieuwbouw beslaat het totale perceel. Derhalve is sprake van een toename van het bebouwd oppervlak met 79 m².

Deze uitbreiding blijft binnen de norm die het waterschap Hollandse Delta hanteert. Thans bevindt zich ter plaatse van de uitbreiding namelijk erfverharding. Daarmee treedt er geen verslechtering van de situatie op. Compensatie in de vorm van open water is dan ook niet aan de orde.

Als er bronbemalingen worden uitgevoerd en er wordt geloosd op oppervlaktewater, moet ruim van te voren een Wvo vergunning worden aangevraagd. In een ander geval hoeft geen Wvo vergunning te worden aangevraagd.

Waterkwaliteit

Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen. Bij gebruik van uitlogende materialen worden deze voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Algemeen is het uitgangspunt dat afstromend hemelwater van schone oppervlakken af wordt gekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. In de omgeving van de bouwlocatie bevinden zich echter geen doorstromende watergangen waarop kan worden aangesloten. Om die reden wordt het schone hemelwater tot aan de erfgrans gescheiden aangeleverd.

Overleg waterschap Hollandse Delta

De architect van het bouwplan heeft over het plan overleg gevoerd met het waterschap. Uit het overleg is gebleken dat het waterschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen afgifte van de benodigde omgevingsvergunning op basis van de aangegeven werkwijze. De volledige toetsing van het bouwplan zal plaatsvinden in het kader van de af te geven watervergunning. Daarbij dient door middel van berekeningen de stabiliteit in alle fasen te worden aangetoond.

Na verdere uitwerking van het bouwplan zal in het kader van de af te geven watervergunning duidelijk moeten worden met welke sterkte materiaal wordt gewerkt. In de af te geven watervergunning zal het waterschap voorwaarden opnemen met betrekking tot de afwerking van het bouwplan.

In het kader van het vooroverleg over het bouwplan heeft het waterschap ook aangegeven dat de aanleg van een kelder in de winterperiode onder voorwaarden is toegestaan. Met de aangegeven voorwaarden zal bij de planuitwerking rekening worden gehouden.

4.10 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Van en naar de beoogde bouwlocatie is voldoende infrastructuur aanwezig om gemotoriseerd verkeer snel en verkeersveilig af te wikkelen. De ontwikkeling wordt per auto ontsloten via het Gedempte Spui. De locatie is eveneens goed te voet, per fiets en met het openbaar vervoer te bereiken.

Parkeren

Op grond van het geldende bestemmingsplan dient het plan te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Uit de parkeerbalansberekening volgt dat er minimaal 2 parkeerplaatsen toegevoegd dienen te worden. In het kader van het bouwvoornemen worden in pandig 2 bruikbare parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermede wordt voldaan aan de parkeernorm.

5 HAALBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet ten laste van de publieke middelen komt. Op grond van artikel 6.2.1 onder a. van het Besluit Ruimtelijke Ordening is door de gemeente besloten om af te zien van kostenverhaal.

Het plan wordt hierdoor als economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing en het daarbij behorende bouwplan heeft op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de periode van 28 september 2013 tot en met 8 november 2013 heeft een ieder de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen.

Tegen het plan zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de weerlegging daarvan zijn opgenomen als bijlage bij de omgevingsvergunning.