



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

‘Langestraat 10A te ‘s-Gravendeel’

Gemeente Binnenmaas



November 2017

inhoudsopgave

TOELICHTING

1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Plangebied	3
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
	1.4 Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
	2.1 Bestaande situatie	6
	2.2 Nieuwe situatie	7
3	Beleidskader	8
	3.1 Rijksbeleid	8
	3.2 Provinciaal beleid	8
	3.3 Regionaal beleid	10
	3.4 Gemeentelijk beleid	10
4	Sectorale aspecten	11
	4.1 Archeologie en cultuurhistorie	11
	4.2 Ecologie	12
	4.3 Milieu	13
	4.4 Water	18
	4.5 Verkeer en parkeren	19
5	Juridische planbeschrijving	19
6	Economische uitvoerbaarheid	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen:

Bijlage 1: ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan Langestraat 10A ’s-Gravendeel’

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Binnenmaas, in ‘s-Gravendeel aan de Langestraat 10A, is een woning met bijgebouw gelegen, waarvoor het plan is ontwikkeld om de bebouwing te slopen en te vervangen door twee nieuwe woningen, waarvan één woning op korte termijn en de andere woning op wat langere termijn, echter binnen 10 jaren. De gemeente heeft ingestemd om mee te werken aan het verzoek om – na bedrijfsbeëindiging en sloop van de bestaande gebouwen – twee nieuwe woningen toe te staan met bijbehorende voorzieningen, zoals bijgebouwen, parkeerplaatsen en erf per woning.

Het oprichten van de nieuwe woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de woning aan de Rijkestraat buiten het bouwvlak is gelegen en voor de woning aan de Langestraat geen bouwvlak is opgenomen. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische en planologische regeling voor deze locatie waarbij de regels de voorgenomen ontwikkeling toestaan. Om tegemoet te komen aan bezwaren van derden is ervoor gekozen om bij vaststelling van het plan de hoogte van de woning binnen 1,5 van de naastgelegen erfgrens te maximaliseren op 3,25 meter en om voor het overige plangebied een maximale goothoogte en maximale bouwhoogte toe te staan met een dakhelling van 60 graden. Deze dakhelling was reeds opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

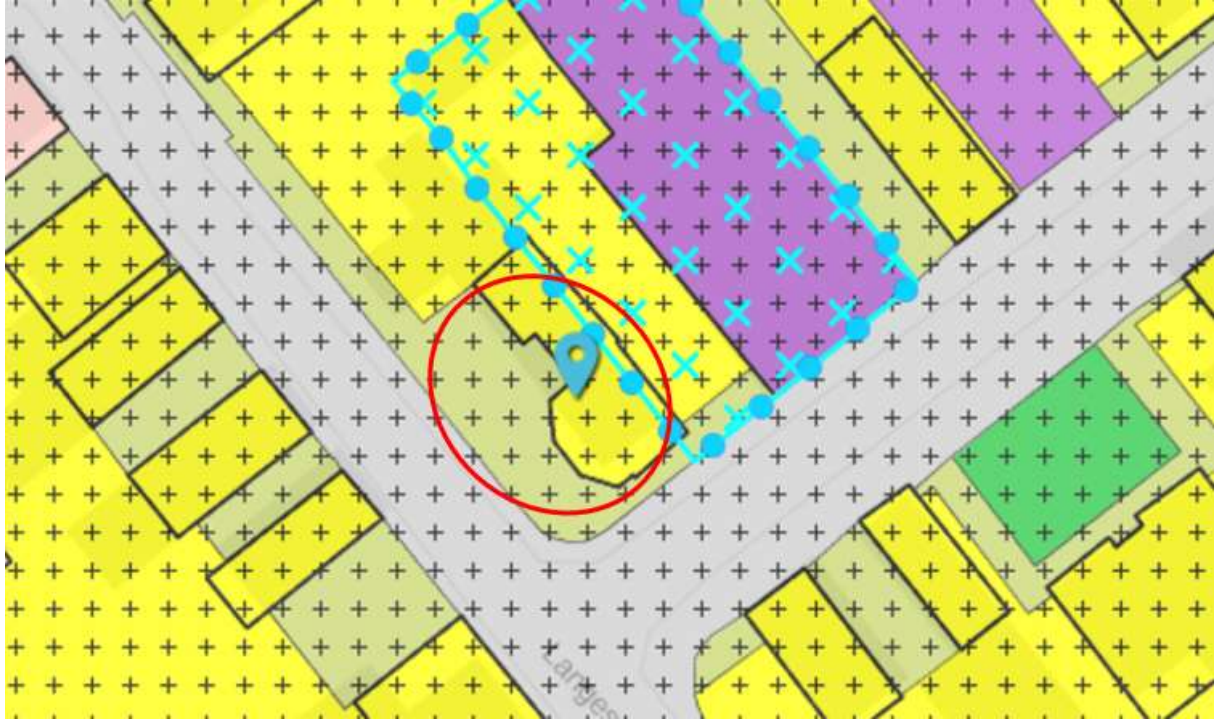
Het Langestraat ligt solitair in het bebouwde gebied van ‘s-Gravendeel.



Afbeelding 1: Aanduiding plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “s-Gravendeel”, vastgesteld op 10 oktober 2013. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming ‘Wonen’. Voorts is een archeologische dubbelbestemming aanwezig. De onbebouwde grond aan de zijde van de Langestraat heeft de bestemming ‘Tuin’.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Opzet van het bestemmingsplan en leeswijzer

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bor (Besluit ruimtelijke ordening) dienen in de toelichting een aantal verantwoordingen en beschrijvingen verplicht te worden opgenomen. Dit betreffen de verantwoording van diverse keuzes van bestemmingen, een beschrijving en verantwoording hoe om is gegaan met water en de waterhuishouding, de verantwoording en uitkomsten van het artikel 3.1.1. Bro-overleg en de wijze hoe is omgegaan met belangen van derden, waaronder burgers en maatschappelijke organisaties. Verder bestaat het bestemmingsplan uit een digitale verbeelding (plankaart) die is opgesteld conform SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening). Deze verbeelding is juridisch bindend.

Tenslotte bevat het bestemmingsplan de juridisch bindende planregels waarin de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwregels op deze gronden worden aangegeven. Ook de planregels zijn opgesteld conform de eisen van IMRO2012, waarbij aansluiting is gezocht bij de standaardregels van de gemeente Binnenmaas.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan.

De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft de juridische aspecten weer van de regeling. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid en tenslotte in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie beschreven waarbij de omgeving van het plangebied wordt beschouwd en waarbij het huidige plangebied wordt beschreven.

2.1.1 Omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied was oorspronkelijk een gemengd gebied met zowel wonen als bedrijvigheid, maar de bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd. Achter het perceel, dus van het Langestraat afgekeerd, bevindt zich nog de voormalige bedrijfsgebouwen. Het plan laat zich vooral goed duiden door middel van de overzichtstekeningen, zoals deze hieronder zijn weergegeven.



Afbeelding 3: Huidige situatie en nieuwe beoogde situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Het beoogde plan voorziet in ruimte voor twee woningen met bijgebouwen. Onderhavig bestemmingsplan is nog niet geheel geënt op een ontwikkeld bouwplan en biedt het planologische juridische kader voor de realisatie van een nader te ontwikkelen plan, waarbij wel de ruimtelijke contouren in dit bestemmingsplan worden aangegeven. Als het bestemmingsplan in werking is getreden en een omgevingsvergunning is aangevraagd zal bij deze aanvraag voor het bouwen van de nieuwe woningen worden getoetst aan onderhavig bestemmingsplan en de welstandsnota. Ook zal dan worden getoetst aan het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten aan de Rijkestraat waarbij op eigen terrein zal worden geparkeerd. Voor de woning aan de Langestraat worden parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt aan de Langestraat, waarbij ook minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierdoor zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen per woning zullen worden gerealiseerd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om een woning toe te voegen in de bebouwde kom van ‘s-Gravendeel. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Het Barro is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

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. 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. Uit het Bro en de door het Ministerie van I&M uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat.

De SER-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

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op zich is hier sprake van een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling, omdat het betreft het realiseren van een extra woning. Uit jurisprudentie blijkt echter dat het realiseren van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Om deze reden hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden ‘afgelopen’.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2016

Provinciale staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 (tegelijk met de Verordening Ruimte 2014 zie 3.2.2) de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, afgekort tot VRM. In deze VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. Deze visie is herzien middels de Visie Ruimte en Mobiliteit 2016. De visie beslaat twee programma's:

1. Programma Ruimte
2. Programma Mobiliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt in de VRM geborgd middels een wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de gebiedskwaliteit(en). Dit geldt zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Hierbij geldt het 'ja-mits-beleid', waarbij ruimtelijk ontwikkelingen doorgang kunnen vinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in kaart 7, waarin de beschermingsniveaus voor de ruimtelijke kwaliteit worden aangegeven. Waar geen beschermingsniveau is aangegeven, geldt het algemene principe dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit een toetsingskader is.

De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2014

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2016

Tegelijk met voorgaande VRM is op 9 juli 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld en ook herzien met de Provinciale Verordening Ruimte 2016. Deze wordt afgekort tot PVR.

Deze PVR geeft regels voor het opstellen van bestemmingsplannen, die de ruimtelijke kwaliteit betreffen, het bebouwde gebied, de mobiliteit en de inpassing in het landschap. Voorts bevat de PVR in artikel 2.1.1 de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een aantal tredes dienen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De nieuwbouw van twee woningen is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

Verder is het plan getoetst aan de verschillende onderdelen en kaarten uit de PVR 2014:

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als bestaand dorps- en stadsgezicht:



Het plangebied is niet gelegen in een zone voor bescherming van de ruimtelijke kwaliteit (kaart 7), zodat landschappelijke inpassing niet nodig is.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen de EHS of de invloedssfeer van de EHS.

3.2.2 Woonvisie Provincie Zuid-Holland

Onderhavig plan betreft de bouw van twee woningen in een bebouwd woongebied wat verder geen invloed heeft op het te voeren woonbeleid. Daardoor is het initiatief passend binnen het woonprogramma. Dit geldt overigens ook voor het gemeentelijk woonbeleid. Het realiseren van de woningen zal worden meegenomen in de monitoring van de regionale planlijst van de regio Zuid-Holland Rijnland.

3.3 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. De hoek Langestraat/Rijkestraat heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduiding ‘bebouwingscontouren’ gekregen. Het plangebied is aangeduid als duurzaam ontwikkelingsgebied. De bouw van twee woningen in plaats van de nu aanwezige woning brengt geen ingrijpende wijziging in in de aanwezige ruimtelijke situatie. De bestemmingswijziging tast het karakter van het gebied niet aan.

3.4 Gemeentelijk beleid Structuurvisie Binnenmaas 2020 ‘Binnenmaas geeft je de ruimte’

Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Binnenmaas vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 beschreven. Bij het opstellen van de structuurvisie is aangesloten bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard en het visiedocument ‘Binnenmaas Vitaal’. Het karakter van de gemeente Binnenmaas kan niet los worden gezien van het karakter van de Hoeksche Waard en wordt hier mede door bepaald.

Voor 2020 is de volgende visie opgesteld: ‘Binnenmaas geeft je ruimte’ ruimte om te wonen, ruimte om samen te leven, ruimte om te ondernemen en ruimte om te recreëren. De gemeente heeft deze visie uitgewerkt in acht inhoudelijke thema’s:

- Zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek
- Nationaal landschap: open polders, kreken en dijken
- Wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving
- Binnenmaas op de kaart!
- Ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel
- Erfgoed voor de toekomst
- Natuurlijk en bewust duurzaam
- Bereikbaar en verbonden

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ wordt het behouden en/of maken van woonruimte in een aantrekkelijke woonomgeving nagestreefd, waarbij het wonen aansluit op de behoefte in de samenleving. Het plan tot het vervangen van een bestaande woning en het realiseren van een extra woning in de bebouwde kom van ‘s-Gravendeel zoals hier bedoeld past binnen dit uitgangspunt. Het voorliggende plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is wederom een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ opgenomen. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde aldaar in voldoende mate beschermd.

Cultuurhistorie

Op het perceel zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het perceel valt niet binnen een molenbiotoop.

4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

4.1.2 Onderzoek archeologie

Het plangebied is opgenomen in de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart. Uit de verwachtingswaardekaart blijkt dat onderhavig perceel een lage archeologische verwachtingswaarde heeft met waarde 1. Deze dubbelbestemming wordt wederom op het perceel gelegd. Dit heeft tot gevolg dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning een archeologisch rapport moet worden ingediend.

4.1.3 Cultuurhistorie

In het Bro is geregeld dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied met een zekere verwachtingswaarde, zodat hiertoe geen nadere onderzoeksverplichting geldt.

4.1.4 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet nodig in het kader van het bestemmingsplan. Wel dient eventueel in het kader van een omgevingsvergunning alsnog onderzoek te worden verricht naar archeologische waarden.

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient ook rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse en de aanwezige flora- en fauna. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied en daar heeft men te maken met het Natuurnetwerk Nederland (NNN, de ecologische hoofdstructuur). Bovendien is sinds 1 januari 2017 de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden en deze wet vervangt drie andere wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Hier wordt ook de soortenbescherming in geregeld. Voor dit plan zijn echter geen wezenlijke wijzigingen van belang; er zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling van een nieuwe woning een negatieve invloed heeft of kan hebben op de beschermde gebieden. Dit is niet het geval. Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS. Een vergunning is daarom ook niet nodig.

Soortenbescherming

Het plangebied wordt nu gebruikt als woonperceel met bebouwing. Het terrein is en wordt intensief gebruikt waardoor het ongeschikt is voor nesten van de genoemde dieren. Meerdere keren is het perceel tegen de schemering door de opdrachtgever gecontroleerd en geconstateerd dat er in de grote oude schuur en overige te slopen gebouwen geen vleermuizen zijn geconstateerd, ook geen schijn van, zelfs zijn er geen uitwerpselen gevonden.

4.3 Milieu

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan op basis van milieuoverwegingen.

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen)

worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

4.3.1.2 Analyse milieuzonering

Het plangebied ligt in de milieuzone van het bedrijf Van Warendorp, Zuid-Voorstraat 40, een categorie 3.2-bedrijf. Een categorie 3.2-bedrijf heeft een milieuzone van 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en een milieuzone ten opzichte van 50 meter als wordt uitgegaan van een gemengd gebied. Gemeente Binnenmaas heeft aangegeven dat van gemengd gebied mag worden uitgegaan. De milieuzone van het categorie 3.2. Dit bedrijf reikt niet over het plangebied.

4.3.1.3 Conclusie milieuzonering

Er bestaan geen belemmeringen voor onderhavig initiatief op het gebied van milieuzonering.

4.3.2 Geur

Het plangebied ligt in het bebouwde gebied in de bebouwde kom en grenst niet aan het buitengebied. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waar sprake is van veehouderij.

4.3.2.1. Conclusie geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.4 Bodem

4.3.4.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

4.3.4.2 Onderzoek bodemsituatie

Er is bij de OZHZ geen informatie bekend die erop duidt dat er sprake is van grote mobiele verontreinigingen op deze locatie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik als woningen en tuin. Dit betekent dat de kwaliteit van de bodem het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Het daadwerkelijk toetsen van de bodemkwaliteit is aan de orde in het kader van de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.3.4.3 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante kabels of leidingen gelegen. Ook zijn er geen straatpalen of telecomverbindingssintallaties in de omgeving aanwezig.

4.3.4.4 Conclusie bodem

De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik als wonen met tuin. Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.5 Externe veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

Voor het milieuaspect externe veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

Hieronder is een uitsnede weergegeven uit de risicokaart.



Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.3.5.1 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.6 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Railwegverkeerslawaai

De nieuwe woning is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorlijn.

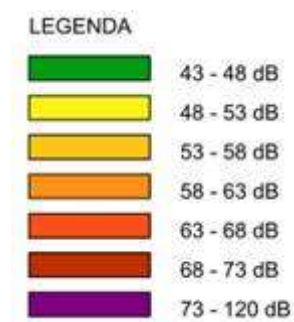
Industrielawaai

Zie 4.3.1

Wegverkeerslawaai

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Uit de door de gemeente gehanteerde geluidskaart verkeer en industrie blijkt dat het perceel Rijkestraat 43 in de zone zit van 43-48 dB. Hierdoor is de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de gevel van de nieuwe woning niet hoger dan 48 dB. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder. Gezien de reguliere geluidwering van een buitengevel zal de woning zonder extra voorzieningen voldoen aan de regelgeving met betrekking tot geluid wat tot de woning mag doordringen.



4.3.7 Luchtkwaliteit

4.3.7.1 Algemeen

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van twee nieuwe woningen met daarbij het saneren van een bedrijfslocatie resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3.7.2 Onderzoek en conclusie

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is gebruik gemaakt van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Voor een aantal luchtverontreinigende stoffen gelden grenswaarden. In Nederland zijn in de regel alleen de concentraties van NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang. Voor deze stoffen gelden jaargemiddelde grenswaarden van respectievelijk 40 µg/m³, 40 µg/m³ en 25 µg/m³. De jaargemiddelde concentraties van deze stoffen zijn volgens de NSL-monitoring respectievelijk 38,5 µg/m³ (waarde Hendrik Hamerstraat, directe omgeving).

Het aspect luchtkwaliteit staat het plan niet in de weg. De bouw van de twee woningen valt verder onder de tool van NIBM waardoor het plan voldoet aan de Wet Luchtkwaliteit die is vastgelegd in de Wet milieubeheer.

4.4 Waterhuishouding

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen met een oppervlakte van in totaal circa 1250 m². In de bestaande situatie is een veelvoud aanverharding aanwezig te weten circa 850 m² aan bebouwing en daarnaast ook veel terreinverharding. In de nieuwe situatie is er om die reden veel minder verharding aanwezig dan thans het geval is. Uit de Beleidsregel:BL-11 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak' d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water.

In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd. Aangezien de omvang van de verharding niet toeneemt maar afneemt, is er geen watercompensatieplicht. De bestaande verharding is 226m² en deze neemt af tot 95m².

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De woningen worden ontsloten op de bestaande wegen. Aangezien er slechts één extra woning wordt gebouwd en de wegen voldoende zijn gedimensioneerd is niet te verwachten dat het plan problemen zal veroorzaken met betrekking tot verkeer.

4.5.2 Parkeren

De gemeente hanteert als beleid dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Een garage wordt hierbij niet meegeteld. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om de gevraagde parkeervoorziening te realiseren. Er is voldoende ruimte op de percelen om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen.

4.5.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Duurzaamheid

Als stimulans om te komen tot duurzame woningen kunnen de volgende voorwaarden worden toegepast:

1. Bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken
2. Stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik.
3. Kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw (bv. gasloze infrastructuur)
4. Kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en boden) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

Door gebruik te maken van de bovenstaande stelregels zal, waar mogelijk en van toepassing, invulling worden gegeven aan het ontwerpen van de nieuwe woningen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Bestemmingsplansystematiek

5.1.1 Het instrument bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een algemeen verbindend voorschrift waarmee functies aan gronden worden gegeven en waarbij gebruiksmogelijkheden worden toegekend met daarop eventueel bebouwingsmogelijkheden. Ook kan een verbod worden opgenomen in een bestemmingsplan. Dit alles in het kader van toelatingsplanologie: de rechten mogen worden uitgeoefend maar dit is geen plicht.

5.1.2 Over bestemmen en aanduiden

Op de bijgevoegde verbeelding, die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan wordt aangegeven welke bestemming de gronden krijgen. Voor de op de verbeelding aangegeven bestemming of bestemmingen gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven eventueel nader aangevuld met aanduidingen.

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de verschillende bestemmingen opgenomen. De bestemmingen worden alfabetisch gerangschikt en per bestemming wordt aangegeven wat het toegestane gebruik is en welke bouwrechten er gelden.

Ieder artikel kent een vaste wijze hoe deze is opgesteld. Eerst wordt het toegestane gebruik aangegeven in de bestemmingsomschrijving. Daarna worden de bouwregels gegeven of een bouwverbod.

3 Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4 Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

5.2 Verbeelding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een (digitale) verbeelding en de regels. De verbeelding samen met de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid. De toelichting heeft weliswaar geen juridisch bindend karakter, maar vormt de beschrijving en haalbaarheid van het plan.

5.3 Planregels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De eigenaar van de grond laat deze woningen bouwen. De exploitatiekosten worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten. Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Het plan is economisch uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg zijn geen reacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Langestraat 10A ‘s-Gravendeel’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 4 september voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en behandeld in de Nota zienswijzen ‘bestemmingsplan Langestraat 10A ‘s-Gravendeel’. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar hebben niet tot gevolg dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.