

Toelichting

Bestemmingsplan Roodenburg

Veermaatstraat 's-Gravendeel

Gemeente Binnenmaas

NL.IMRO.0585.BPSGDRBURGVST.VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	10
3.5 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Verkeer/parkeren	13
4.3 Flora en fauna	14
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	15
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	18
4.7 Geluid	18
4.8 Bodem	19
4.9 Geur	19
4.10 Luchtkwaliteit	19
4.11 Externe veiligheid	20
4.12 Kabels en leidingen	21
5. Juridische toelichting	22
5.1 Juridische planopzet	22
5.2 Bestemmingswijzer	22
5.3 Plantoetsing en handhaving	22
6. Uitvoering	23
6.1 Economische uitvoerbaarheid	23
6.2 Planschade	23
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	24

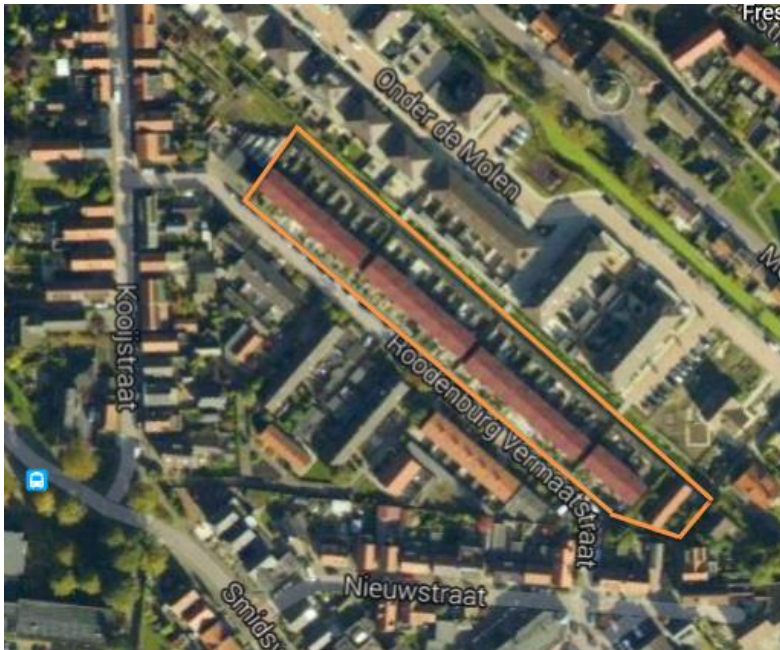
Bijlagen:

1. quick scan Flora en Fauna
(Elzerman ecologisch advies, 16.09.2015, rapportnr. 2015-N33).
2. Onderzoek naar Flora- en faunawet soorten bij Roodenburg Vermaatstraat te 's-Gravendeel
(Elzerman ecologisch advies, 07.11.2016, rapportnr. 2016-10)
3. Verkennend bodemonderzoek
(Inventerra Common Services BV, 13 november 2015, projectnr. 15-2170-R01JV)
4. Nota inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan "Roodenburg Vermaatstraat 's-Gravendeel" (augustus 2016).

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft de percelen Roodenburg Vermaatstraat 31, 33 en 39 t/m 95 (oneven nrs.) te 's-Gravendeel. Het plangebied vormt onderdeel van de bebouwde kern van 's-Gravendeel. Het betreft 31 huurwoningen van woningcorporatie HW Wonen.

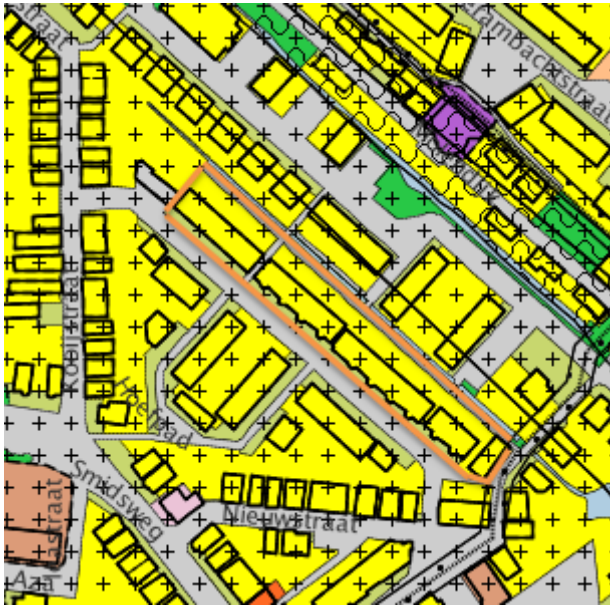


Figuur 1: luchtfoto met plangebied



Figuur 2: foto huidige woningen

Het plangebied is op dit moment opgenomen in het bestemmingsplan 's-Gravendeel.



Figuur 3: deel bestemmingsplan 's-Gravendeel

1.2 Aanleiding en doelstelling

HW Wonen heeft het plan opgevat om de genoemde 31 woningen aan de Roodenburg Vermaatstraat af te breken. De desbetreffende woningen voldoen in bouwkundig opzicht en qua grootte en indeling niet meer aan de eisen van deze tijd.

Er zullen 27 nieuwe woningen worden gebouwd. Hierna is de situering van de nieuwe woningen aangegeven (blokken A t/m D).



Figuur 4: toekomstige situatie

Het bestemmingsplan 's-Gravendeel' staat dit bouwplan niet toe, aangezien de situering van de nieuwe woningen niet past binnen de bouwvlakken van de bestemming Wonen.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Roodenburg Vermaatstraat 's-Gravendeel' dient de realisering van het bouwplan voor de woningen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Beschrijving plangebied en uitbreidingsplan bedrijf
- Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5: Juridische toelichting
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 7: Uitkomst vooroverleg Bro en uitkomst inspraak- en zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

De kern 's-Gravendeel is gesticht in 1593 in de oosthoek van de toen pas bedijkte polder Nieuw-Bonaventura. De historische bebouwing van 's-Gravendeel is geconcentreerd rondom de voormalige binnenhaven en langs de verscheidene dijkstructuren. Het dorp kan gekenmerkt worden als een voorstraatdorp. Deze dorpen worden gekenmerkt door een voorstraat die loodrecht op de ringdijk is gesitueerd, waarbij belangrijke gebouwen op de kop van deze straat staan. In 's-Gravendeel is sprake van een dubbele voorstraat aan beide zijden van de haven, met aan het einde van de haven de Hervormde Kerk als bijzonder element.

Het plangebied ligt aan de rand van de historische kern en kenmerkt zich door blokverkavelingen. De Roodenburg Vermaatstraat en omgeving is een woonbuurt in dat deelgebied waarin zich met name rijwoningen in twee bouwlagen met kap bevinden.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment zijn er 31 huurwoningen aanwezig. De woningen hebben een voor- en achtertuin met daarachter een openbaar wandelpad en een sloot.



Figuur 5: luchtfoto plangebied met huidig gebruik

Figuur 6: kadastrale tekening plangebied

2.4 Plan

In het nieuwe plan komen 27 woningen. Deze woningen worden alle in de huursector gebouwd, met 13 woningen voor de doelgroep ‘starters’ en 14 ‘algemene’ huurwoningen.

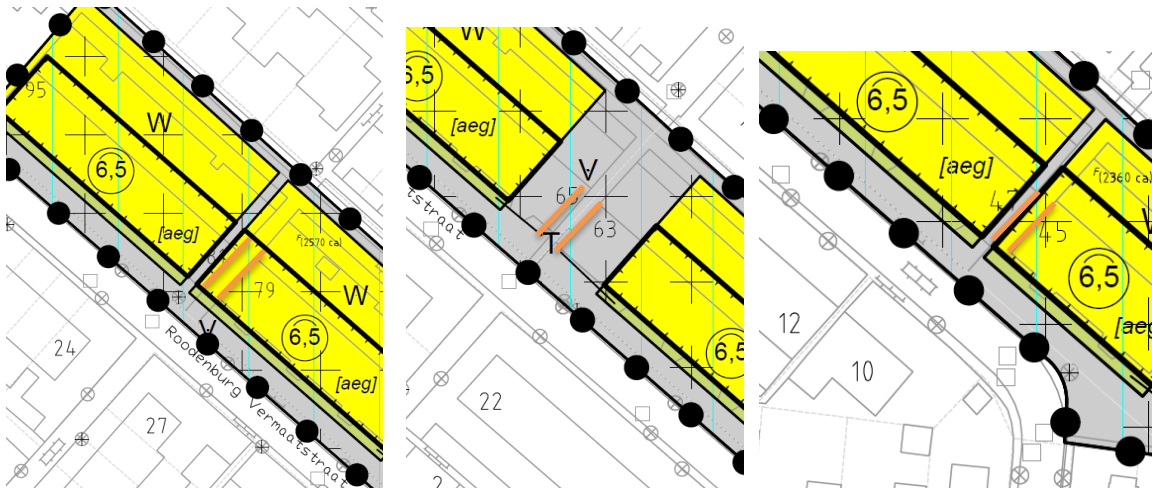
De stedenbouwkundige opzet van het woningontwerp wordt vooral bepaald door de bestaande opzet van de bebouwing in de straat. Er is in de bestaande situatie sprake van een viertal in elkaars verlengde aanwezige blokken woningen en twee woningen op de kopse kant aan de zuidoostzijde van het plangebied.

In de nieuwe situatie worden er vier blokken woningen wederom in elkaars verlengde teruggebouwd. De verdeling van blokken over het beschikbare perceel is mede bepaald door de eis dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de nieuwe woningen. Om die reden is in het midden ruimte gereserveerd voor kopse parkeerplaatsen aan twee zijden, alsmede aan de zuidostrand van het plangebied.

Aan de achterzijde ligt de grens van het plangebied bij de aanwezige sloot. Die sloot blijft aanwezig.

Om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernorm is aan de onevenzijde ter plaatse van het plangebied een strook gereserveerd voor het aanbrengen van parkeerplaatsen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is in de ondergrond de bestaande situatie te zien. Daarop zijn de bouwvlakken van de nieuwe woningen geprojecteerd. Hieruit blijkt dat de doorkijken tussen de woonblokken aanwezig blijven, met dien verstande dat op twee plaatsen de situering marginaal verschuift en de breedte wordt iets beperkter van 2,7 m naar 1,8 m. De tussenruimte in het midden daarentegen wordt veel groter. Hierna zijn de drie doorkijken weergegeven.



Figuren 7, 8 en 9: — bestaande doorgangen

Op dit moment is er geen groen in dit gedeelte van de Roodenburg Vermaatstraat aanwezig. In de nieuwe situatie komt er enig groen, mate name langs de te maken parkeerkoffers.



Figuren 10 en 11: groen bij parkeerkoffers

Dit heeft geleid tot de planopzet zoals hierna weergegeven.



Figuur 12: planopzet

Aangrenzend aan de parkeerkoffer bij blok D komt een fietsverbinding. Dit is door HW Wonen afgestemd met de omwonenden.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. De plannen voor de nieuwbouw van woningen in een bestaande woonkern past binnen het streven om een leefbare woonomgeving te waarborgen. De conclusie is dat het plan niet in strijd is met de SVIR.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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.

Het gaat hier om bestaande stedelijke bebouwing die wordt vernieuwd. Het plan voorziet derhalve niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit / Verordening Ruimte 2014

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

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het bouwplan betreft de vernieuwing van woonbebouwing in een bestaande woonkern en past binnen het uitgangspunt van het opwaarderen van bebouwde gebieden en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

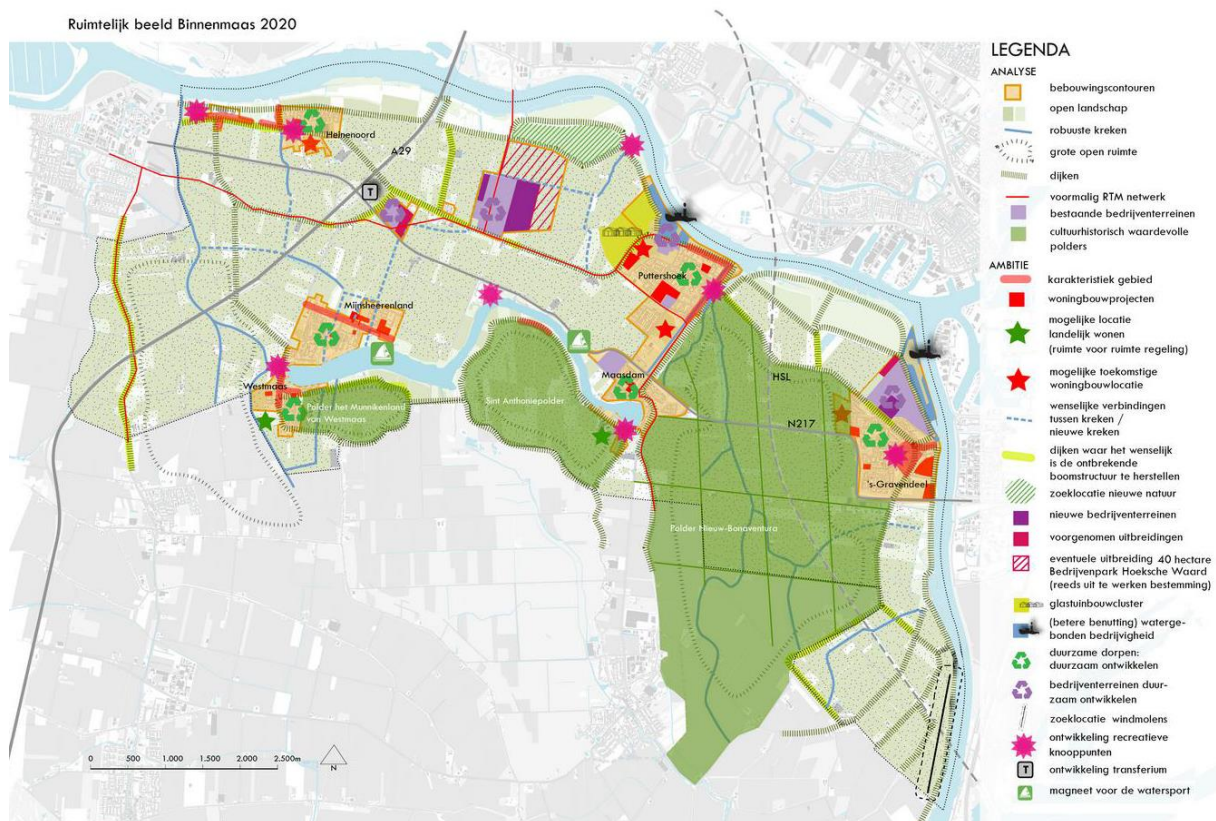
Dit betreft het op initiatief van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. Het Samenwerkingsorgaan heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas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

Het plangebied is onderdeel van de woonkern van 's-Gravendeel. Uitvoeren van het nieuwbouwplan doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de regionale structuurvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020

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. Kernkwaliteiten van dit nationaal landschap zijn het polderpatroon, het reliëf van kreken en dijken en de openheid van het landschap.



Figuur 13: Structuurvisie Binnenmaas 2020

De gemeente Binnenmaas wordt gekenmerkt door ruimte; tussen dijken en krekken, in een agrarisch landschap en ruimte op en rond de Binnenbedijkte Maas. De gemeente wil dit landschap behouden, maar ook ruimte bieden voor nieuwe initiatieven. Deze initiatieven moeten ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de gemeente Binnenmaas en de Hoeksche Waard worden versterkt. Voor 2020 is derhalve 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.

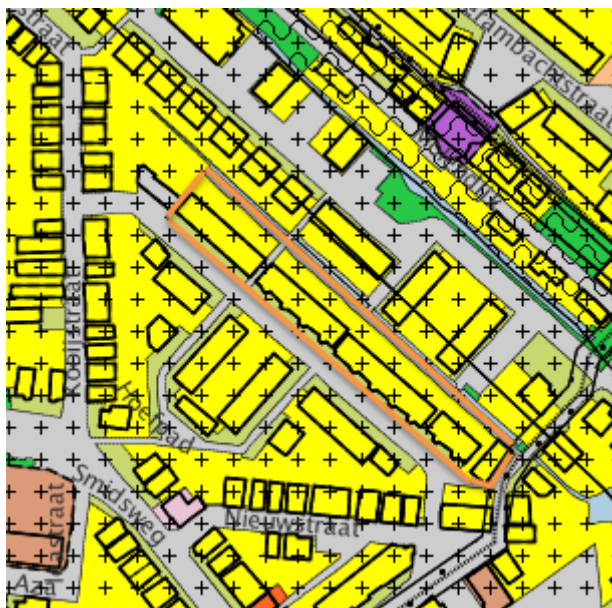
De gemeente heeft deze visie uitgewerkt in acht inhoudelijke thema's:

- zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek;
- nationaal landschap: open polders, krekken 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.

Het plan waar dit bestemmingsplan voor is gemaakt, appelleert aan het thema dat in de gemeente iedereen zou moeten wonen in een aantrekkelijke omgeving.

3.5.2 Bestemmingsplan 's-Gravendeel'

Voor de onderhavige percelen geldt het bestemmingsplan 's-Gravendeel'.



Figuur 14: deel verbeelding bestemmingsplan 's-Gravendeel'

De huidige woningen zijn opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is er de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Tevens ligt het plangebied binnen de 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

3.5.4 Beoordeling gemeente

De gemeente Binnenmaas is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het vernieuwen van de woningen aan de Roodenburg Vermaatstraat. Voorwaarde daarbij is dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen. Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

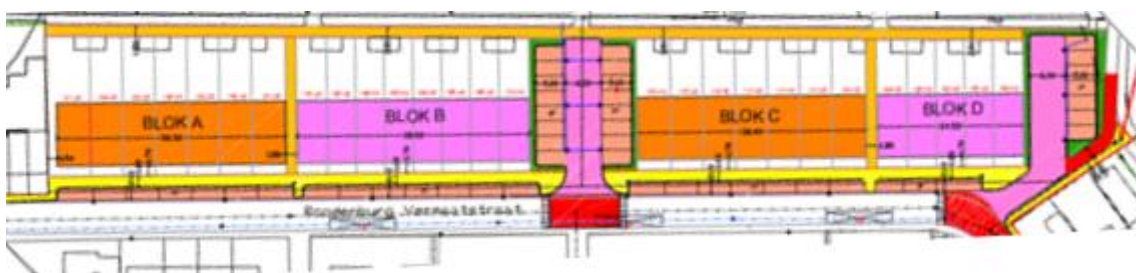
4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting/verkeersintensiteit

In de verkeersstructuur komt geen verandering. Wat betreft het parkeren worden er parkeerplaatsen aangelegd in de straat aan de oneven zijde (zijde plangebied) en op twee plaatsen tussen en naast de woonblokken. De situatie aan de even zijde van de woningen aan de Roodenburg Vermaatstraat wijzigt niet. Het aanwezige smalle trottoir wordt gehandhaafd en er kan ook in de toekomst worden 'langs-geparkeerd' aan die zijde. Aan de zuidzijde zijn overigens 21 parkeerplaatsen beschikbaar. Het profiel van de straat is dusdanig aangepast dat parkeren aan beide zijde van de weg conform de CROW-uitgangspunten kan geschieden



Figuur 15: parkeersituatie

Het aantal verkeersbewegingen neemt af vanwege de afname van het aantal woningen van 31 tot 27.

Parkeren

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte maakt de gemeente gebruik van door het CROW opgestelde normen die zijn verwerkt in publicatie 317. Bij nieuwe situaties wordt daarbij geëist dat er nog 10 % extra parkeerplaatsen komen bovenop de CROW-norm.

Voor de nieuwe woningen is er sprake van een parkeerbehoefte van:

13 starters huurwoningen	1,4 pp per woning =	18,2	parkeerplaatsen
14 algemene huurwoningen	1,8 pp per woning =	23,4	parkeerplaatsen

Totaal	41,6 parkeerplaatsen
--------	----------------------

Gezien de extra eis van 10 % komt dit neer op een behoefte aan 45,9 (41,6 + 4,2) parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied worden 47 parkeerplaatsen aangelegd en dat is voldoende gezien de parkeervraag zoals hiervoor berekend.

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het ‘natuurloket’. Zoals blijkt uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet.

Het plangebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

De huidige woningen worden gesloopt. Om deze reden is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (Elzerman ecologisch advies, 16.09.2015, rapportnr. 2015-N33). Bij het veldbezoek is een groep –jaarrond beschermde- huismussen waargenomen. Daarnaast biedt het projectgebied mogelijkheden voor aanwezigheid van gierzwaluwen. Met name de kopgevels kunnen gebruikt worden als nestlocatie. Om de aanwezigheid van broedende gierzwaluwen vast te kunnen stellen is vervolgonderzoek uitgevoerd, te weten het Onderzoek naar Flora- en faunawet soorten bij Roodenburg Vermaatstraat te 's-Gravendeel (Elzerman ecologisch advies, 07.11.2016, rapportnr. 2016-10). In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

‘Gedurende 2016 zijn soortgerichte inventarisaties uitgevoerd om het gebiedsgebruik van deze soorten in kaart te brengen. Het flora en fauna onderzoek heeft geleid tot de volgende bevindingen:

Huismus

Binnen het projectgebied zijn geen nestplaatsen van de Huismus vastgesteld. Vaste rust- en verblijfplaatsen, zoals dichte struiken waarin overnacht wordt, zijn ook niet aanwezig. Op een enkel individu na, dat voor voedsel naar de achtertuinen komt, is geen activiteit gedurende de broedtijd waargenomen binnen het projectgebied. Langs de Molendijk bevinden zich wel enkele nestplaatsen.

Gierzwaluw

De Gierzwaluw broedt niet in het projectgebied, maar wel in de directe omgeving. Bij woningen aan het Hoefpad, de Nieuwstraat en de Molendijk zijn nesten gevonden. Gedurende het onderzoek is een beperkt aantal Gierzwaluwen boven de wijk waargenomen.

Vleermuizen

Gedurende het jaar maakt een klein aantal vleermuizen gebruik van het projectgebied. Tijdens het onderzoek is de Gewone Dwergvleermuis als enige soort waargenomen. Per bezoek betrof het een paar foeragerende of overvliegende exemplaren. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. Van een essentieel foerageergebied is geen sprake. Binnen het projectgebied is ook geen vaste vliegroute aanwezig.

Samenvattend kan gesteld worden dat voor de ruimtelijke ontwikkeling van het projectgebied geen ontheffing voor de Flora- en faunawet nodig is. De Algemene Zorgplicht (Art. 2) is wel van toepassing. De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

Voor het bouwrijp maken van het terrein wordt aangeraden de nestkastjes aan de woningen te verwijderen vóór de start van het broedseizoen. Houdt hierbij rekening dat sommige vogels in de winterperiode de nestkastjes kunnen gebruiken om te overnachten. Laat de nestkastjes tijdens een vorstperiode nog even hangen. Het verwijderen van beplanting uit de tuinen kan het beste buiten de broedtijd plaatsvinden in verband met de kans op nesten van algemene vogelsoorten.

De nieuwbouw biedt voldoende mogelijkheden om de wijk ook in de toekomst aantrekkelijk te maken voor de beschermde soorten. Door in een vroeg stadium bij de wijkontwikkeling rekening te houden met flora en fauna kunnen niet alleen de beschermde soorten, maar ook andere planten en dieren profiteren. Een integrale benadering van het groen en bebouwing in de ontwerpfase zorgt voor een prettige leefomgeving voor mens en dier (Kooijmans, 2009).'

HW Wonen overweegt om de suggestie in de laatste alinea van het rapport over te nemen. Er wordt gezien op welke wijze er een zo goed mogelijke ontwikkeling kan worden gemaakt voor mens en dier.

Voor de overige soortgroepen waren in de quick scan in 2015 geen beschermde soorten aangetroffen en deze worden op basis van de quickscan ook niet verwacht aanwezig te zijn. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht. De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan 's-Gravendeel' blijkt dat op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' ligt. Archeologisch onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 500 m². Bij vervanging en/of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid, is geen archeologisch onderzoek nodig.

Hier is sprake van de vervanging van bestaande woningen. Er komen minder woningen en de nieuwe woningen komen op de plaats van de bestaande woningen. Op onderdelen wordt er gebouwd buiten de bestaande fundering.

De nieuwe woningen worden 9,9 m diep, de bestaande zijn zo'n 8 m diep. De lengte van de nieuwe woonblokken is circa 140 m, dus er wordt zo'n 250 m² (140 x 1,8 m) 'extra' gebouwd. Daarnaast zijn er twee bestaande tussenruimtes die bebouwd gaan worden, in totaal

circa 24 m². Er wordt daarom voor zo'n 275 m² gebouwd buiten de bestaande funderingen. Hoofdzakelijk gaat het dus om een strook van 1,8 m breed en 140 m lengte.

Er zal om die reden minder dan 500 m² onbebouwd gebied bebouwd gaan worden. Dit valt onder de uitzonderingsregel zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. Om deze reden is het niet vereist dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Er is er geen noemenswaardige cultuurhistorie aanwezig in en nabij het plangebied.

Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de biotoop van de molen 't Vliegend Hert op de Molendijk 37, aanwezig ten oosten van het plangebied. Een deel van het plangebied is op minder dan 100 m van de molen verwijderd, een deel op 100 m en meer.



Figuur 9: foto molen 't Vliegend Hert

De molenbiotoop is in het geldende bestemmingsplan 's-Gravendeel opgenomen middels de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Doel van die vrijwaringszone is om een vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen.

Bouwplannen in de molenbiotoop zijn toegestaan als niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen danwel de bestaande hogere bouwhoogte;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen dan wel de bestaande hogere bouwhoogte.

De hoogte van de onderste punt van de molen 't Vliegend Hert is in verticale stand 9,849 + NAP.

Voor de woningen binnen de zone van 100 m betekent dit, dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan deze 9,849 + NAP.

Het gehele plangebied ligt nu beneden NAP. De bouwhoogte van de nieuwe woningen wordt niet hoger dan op grond van de molenbiotoop is toegestaan, waardoor het bouwplan niet is strijd komt met de regels voor de molenbiotoop. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangeduid, in de regels is het verbod opgenomen om hoger te bouwen dan die maximale bouwhoogte. Die maximale bouwhoogte is 10,1 m boven de kruin van de weg,

hetgeen correspondeert met een maximale hoogte van 9,849 + NAP, De kruin van de weg ligt 30 cm -NAP. De vrije windvang en het zicht op de molen wordt derhalve door het bouwplan niet verstoord.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering. De afvoer van hemelwater wordt losgekoppeld, het hemelwater wordt afgevoerd naar de aan de rand van het bedrijfsperceel aanwezige watergang.

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 en 1500 m² in landelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

De huidige woonpercelen zijn bebouwd met woningen en bijgebouwen. Dit betreft een oppervlakte van 1.805 m². De oppervlakte van de bestaande bestrating is 1.863 m². In totaal derhalve 3.668 m².

In de nieuwe situatie worden minder woningen gebouwd, de totale oppervlakte aan woonbebouwing en bijgebouwen zal 1.395 m² bedragen. Daarnaast wordt er meer infrastructurele verharding aangebracht in de vorm van parkeerplaatsen en toeleidende rijweg naar parkeerplaatsen. Het betreft in totaal 2.595 m². In totaal derhalve 3.990 m².

In totaal is er sprake van een toename van verharding van 322 m². Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de sloot aan de achterzijde van de woningen (noordoostelijke grens plangebied) wordt gehandhaafd.

Het bouwplan ligt niet in de invloedssfeer van een waterkering. Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

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

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

Er is hier sprake van bestaande woonbebouwing. In de directe omgeving van deze woningen zijn geen bedrijven aanwezig, waardoor er geen sprake is van de aanwezigheid van een milieuzone van enig bedrijf.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

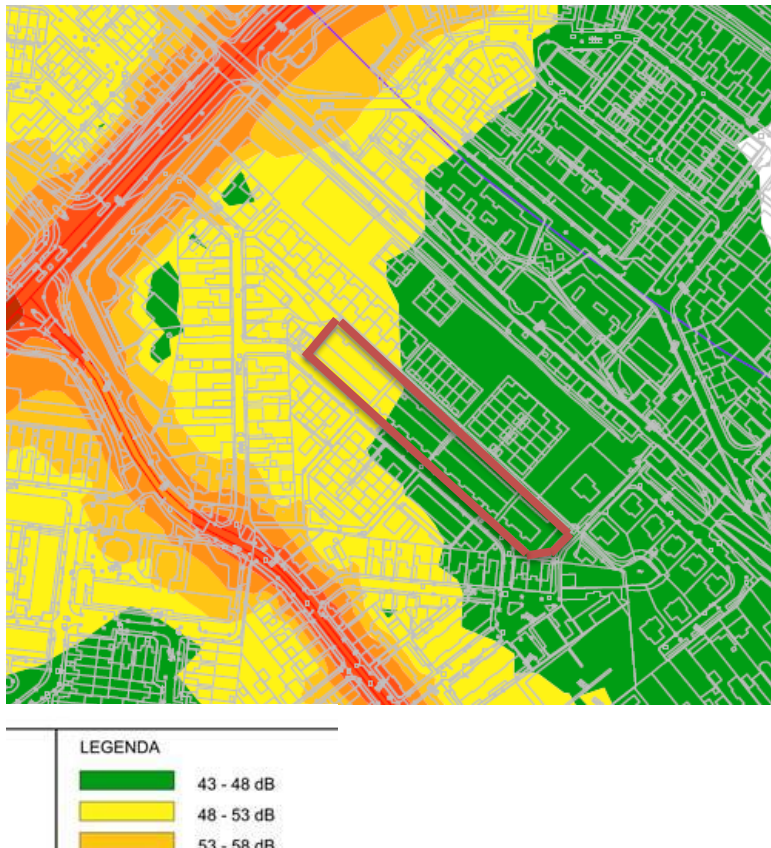
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein.

Wegverkeerslawaaai

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).

Vrijwel alle wegen in de bebouwde kom vormen onderdeel van een 30 km/uur zone. Een deel van het plangebied valt binnen de geluidszone van de Maasdamseweg (zone van 250 m). Om die reden is het van belang inzicht te krijgen in de gevelbelasting op de woningen aan de Roodenburg Vermaatstraat.

Uit de door de gemeente gehanteerde geluidskaart verkeer en industrie blijkt dat een groot deel van het plangebied onderdeel vormt van de zone van 43-48 dB. Hierdoor is de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de gevel van de bestaande en de nieuwe woningen niet hoger dan 48 dB. Het noordwestelijke deel van het plangebied vormt onderdeel van de zone van 48 – 53 dB. Dit betekent dat de geluidsbelasting voor dit deel van het plangebied hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen die in dit deel van het plangebied worden opgericht kunnen alleen worden toegestaan als een zogenaamde hogere geluidsgrenswaarde wordt toegestaan als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.



Figuur 10: deel geluidkaart verkeer en industrie

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek als bedoeld in NEN 5740 uitgevoerd.

Uit het bodemonderzoek (Inventerra Common Services BV, 13 november 2015, projectnr. 15-2170-R01JV) blijkt dat het projectgebied vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor de huidige en de toekomstige woonbestemming.

4.9 Geur

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

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in een woningbouwplan voor 27 woningen, terwijl 31 woningen worden afgebroken. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen af. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast.

Hiermee is, verwijzend naar artikel 5.16, lid 1 onder b van de Wet milieubeheer aannemelijk gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van de stoffen stikstofdioxide NO₂ en fijn stof PM₁₀ in de buitenlucht in ieder geval ten minste gelijk blijft en niet toeneemt.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

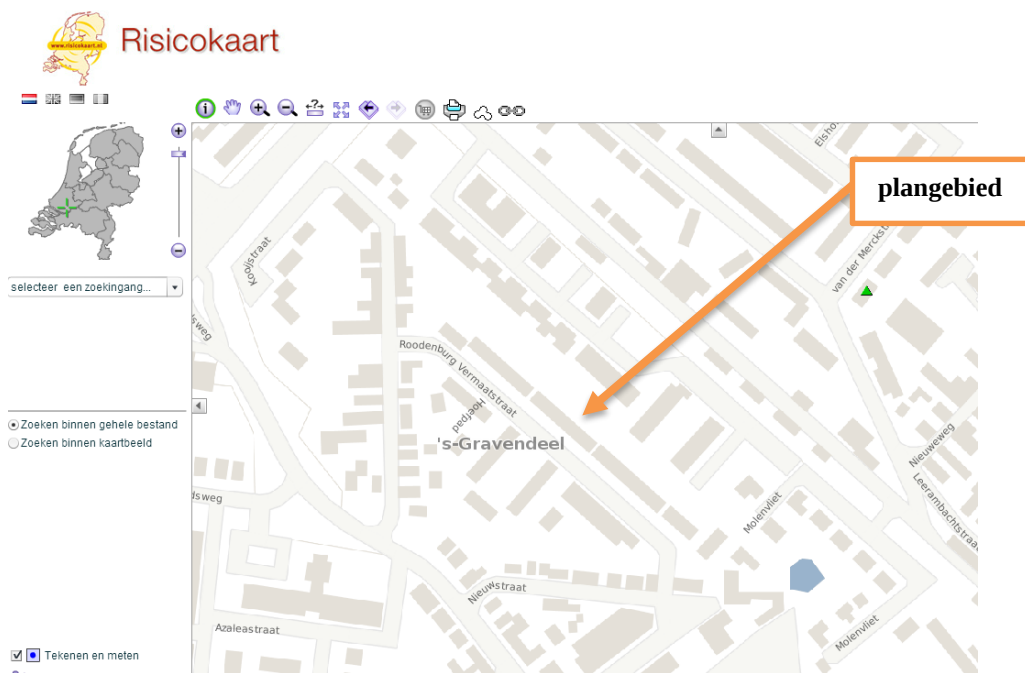
4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden.

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 11: deel risicokaart Nederland

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

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant. In het plangebied zal voor de nieuwe woningen ondergrondse afvalinzamelpunten worden gerealiseerd. De bestaande riolering wordt gehandhaafd, deze wordt niet vernieuwd aangezien de kwaliteit en levensduur van de riolering dit niet nodig maakt.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 's-Gravendeel.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op de woonpercelen wordt de bestemming 'Wonen' gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. De voortuinen krijgen de bestemming 'Tuin'. Voor de infrastructurele delen van het gebied is de bestemming 'Verkeer' van toepassing.

Daarnaast is op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' van toepassing. Dit is gedaan om de aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Ten slotte is op het gehele plangebied de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

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

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de herbouw van 27 woningen op een perceel waar nu 31 woningen aanwezig zijn. Alle gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan HW Wonen.

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

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

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Roodenburg Vermaatstraat te 's-Gravendeel” heeft van juni 2016 tot en met 10 juli 2016 op de grond van de Inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn reacties ontvangen van de Gasunie en het Waterschap Hollandse Delta. Beide instanties kunnen zich met het bestemmingsplan verenigen.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Roodenburg Vermaatstraat te 's-Gravendeel” heeft van juni 2016 tot en met 10 juli 2016 op de grond van de Inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Er zijn twee inspraakreactie ontvangen, die beide door een groep omwonenden zijn ingediend. In de ‘Nota inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan "Roodenburg Vermaatstraat 's-Gravendeel” worden de inspraakreacties behandeld. Genoemde nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

De inspraakreacties hebben geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. De maximaal toegestane goothoogte zal worden aangepast van 6 meter naar 4,5 meter en de contour van de nieuwe woningen wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast zal de bestaande drempel op de hoek Roodenburg Vermaatstraat/Nieuwstraat worden aangepast, maar die aanpassing heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Roodenburg Vermaatstraat te 's-Gravendeel” heeft van 12 december 2016 gedurende zes weken ter inzage ligt. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn één zienswijze ontvangen, die door een achttal omwonenden is ondertekend. In de ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan "Roodenburg Vermaatstraat 's-Gravendeel” wordt de zienswijze behandeld. Genoemde nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. De mogelijkheid om 10% af te wijken van de maximale bouwhoogte is uit de regels van het bestemmingsplan geschrapt.