

Toelichting Bestemmingsplan 'herziening bestemmingsplan Middelsluis locatie Meestoof Numansdorp' Gemeente Cromstrijen



NL.IMRO. 0611.BPNDPMEESTOOF-VS01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Omgeving plangebied	8
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Doel bestemmingsplan	8
2.5 Stedenbouwkundige aspecten	9
3. Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Gemeentelijk beleid	18
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer	20
4.3 Flora en fauna	21
4.4 Archeologische waarden	22
4.5 Waterhuishouding	24
4.6 Milieuzonering	25
4.7 Geluid	25
4.8 Bodem	26
4.9 Geur	28
4.10 Luchtkwaliteit	29
4.11 Externe veiligheid	29
4.12 Kabels en leidingen	30
5. Juridische toelichting	31
5.1 Juridische planopzet	31
5.2 Bestemmingswijzer	31
5.3 Plantoetsing en handhaving	31
6. Uitvoering	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Planschade	32

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	33
7.1 Vooroverleg	33
7.2 Inspraak	33
7.3 Zienswijzen	33

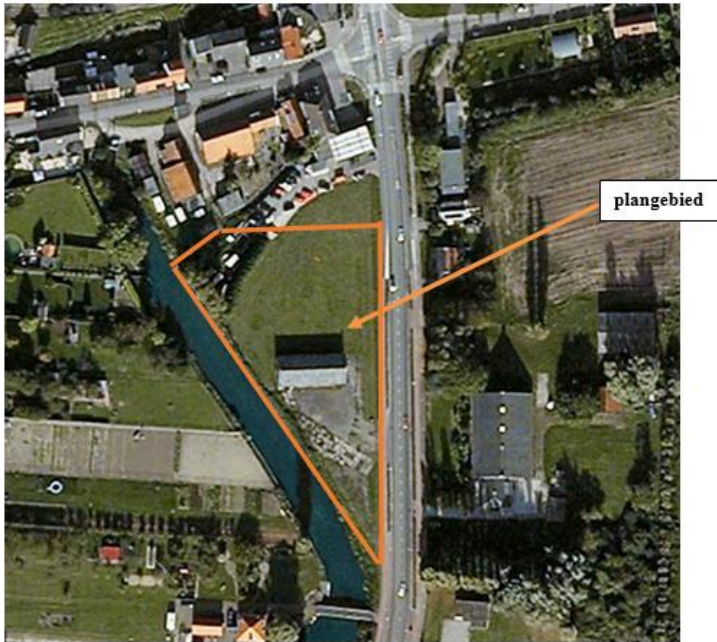
Bijlage:

1. Akoestisch Onderzoek nieuwbouwplan Meestoof Burg. de Zeeuwstraat 195a in Numansdorp (Kraaij akoestisch adviesbureau 13 maart 015, project VL.1437.R01)
2. Verkennend bodemonderzoek Burgemeester de Zeeuwstraat 195a te Numansdorp (Inventerra Comon Services bv, d.d. 24 april 2015, rapportnr. 14-2274-R01AvH)
3. Nader bodemonderzoek Burgemeester de Zeeuwstraat 195a te Numansdorp (Inventerra Comon Services bv, d.d. 6 juli 2015, rapportnr. 15-2150-R01AvH)
4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Burg. de Zeeuwstraat 195A Numansdorp (Transect, 20 april 2015, projectcode 14090007)
5. Flora en Fauna quick scan Burg. de Zeeuwstraat Numansdorp (Elzerman Ecologisch advies, 26 maart 2015, projectnr. 2015-N05)
6. Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (Transect, 23 oktober 2015, projectcode 15040042)
7. Rapportage zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'herziening bestemmingsplan Middelsluis locatie Meestoof Numansdorp', Gemeente Cromstrijen

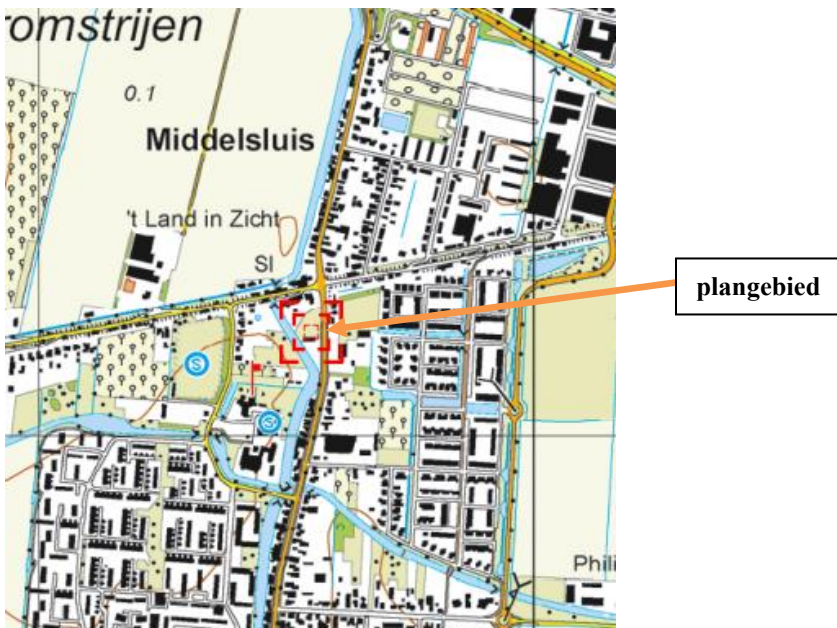
1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Numansdorp aan de Burgemeester de Zeeuwstraat 195a. Het plangebied wordt omsloten door de Burgemeester de Zeeuwstraat, de watergang (Binnenhaven) en de achterzijde van bebouwing aan de Middelsluisdijk Westzijde.



Figuur 1: luchtfoto plangebied met omgeving



Figuur 2: plangebied met omgeving

1.2 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Burgemeester de Zeeuwstraat 195a is een bedrijfsgebouw aanwezig. In de loop der jaren heeft de bebouwing huisvesting geboden aan diverse bedrijven, waaronder een landbouwmechanisatiebedrijf en een garagebedrijf. Het meest recente gebruik betreft het hobbymatig gebruik voor werkzaamheden aan personenauto's.

De grond bij het bedrijfsgebouw is deels verhard en werd gebruikt voor de stalling van machines en auto's. Voor het overige is er groen aanwezig op het perceel.

Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel met woning en bedrijfsgronden.



Figuur 3 foto perceel Burgemeester de Zeeuwstraat 195a (noordzijde gevel bedrijfsgebouw)



Figuur 4 foto perceel Burgemeester de Zeeuwstraat 195a (zuidzijde gevel bedrijfsgebouw)

Het plan is opgevat om de bestaande bebouwing te verwijderen en het perceel te benutten voor de bouw van zes woningen. Daartoe wordt het grootste deel van het perceel B 4351 gebruikt en een klein gedeelte van B 3331. Het resterende deel van B 4351 wordt betrokken bij het bedrijf (tankstation) dat is gevestigd aan de Burg. de Zeeuwstraat 197. Het woningbouwplan stemt niet overeen met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middelsluis, waardoor een herziening van dat bestemmingsplan vereist is.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van zes woningen mogelijk. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

- 6 -

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Bro beschreven, alsmede de uitkomst van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Omgeving plangebied

Numansdorp is de meest zuidelijke hoofdkern van de Hoeksche Waard. De kern is ontstaan in 1642 nabij een uitwateringsluis. Bepalend voor de structuur van Numansdorp zijn de binnenhaven, het parallel hieraan gelegen lint Voorstraat en parallelstraten, met loodrecht hierop georiënteerd de dijk. De eerste groei heeft zich beperkt tot de oostkant van de binnenhaven. Latere uitbreidingen met een planmatig karakter hebben plaatsgevonden ten noorden en westen van de historische kern. De ruimtelijke structuur van deze uitbreidingen hebben een orthogonaal karakter. Als uitzondering op de rechte lijnen loodrecht op elkaar is de meanderende vorm van het water ten noorden van de historische kern. Aan de zuidzijde van het dorp is de haven met bebouwing het beeldbepalende element. Naast enkele prominente gebouwen aan de haven is er nog de kerk die centraal in het stratenpatroon van de historische kern ligt. De planmatige uitbreidingen geven een duidelijk tijdsbeeld van de periode waarin ze gebouwd zijn. Middelsluis is door de meest recente uitbreidingen tegen Numansdorp aan komen te liggen. De bebouwing van de kern vormt een hard contrast met de omgeving door het ontbreken van visuele barrières als dijken of groenstroken.

Bij Middelsluis is het gebied ten oosten van het dijklint gekarakteriseerd als een gemengde dorpsuitbreiding. Ook hierbij is sprake van vrijstaande bebouwing, die met de kop naar de straat gericht en twee-onder-één-kap woningen, die een evenwijdig aan de straat gerichte nokrichting hebben. De mate van differentiatie in de bebouwing is hier vooral aan de kant van de Parallelweg en Schoolweg het grootst.¹

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is op het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195a een bedrijfsgebouw aanwezig van ca. 260 m². Het gehele perceel heeft een bedrijfsbestemming.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan de Meestoof geeft aan het plangebied daar waar de woningen worden gebouwd de bestemming ‘Wonen’ en voor het overige de bestemming ‘Verkeer – verblijfsgebied’. Binnen die laatstgenoemde bestemming zijn wegen, bermen, openbaar groen etc. toegestaan

¹ Welstandsnota Cromstrijen, 1^e herziening oktober 2014

2.5 Stedenbouwkundige aspecten

Ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet van het plan het volgende.

Voor het plan tot het bouwen van 6 woningen op het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195a is een stedenbouwkundig schetsontwerp gemaakt. Dat schetsontwerp is hierna afgebeeld. Het schetsontwerp is tot stand gekomen nadat een analyse is gemaakt van de huidige situatie en bestemming, van de historische situatie en de ontwikkeling van het perceel, terwijl daarnaast de kansen en kwaliteiten van het perceel zijn beschouwd. Er is ter afronding van de analyse een schematische tekening, de landschapsstructuurkaart, gemaakt, waarmee de essentie van het plangebied in zijn context wordt uitgedrukt. Aansluitend is een visie ontwikkeld voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Dit heeft geleid tot het ontwerp van het plan zoals hierna afgedrukt.



Figuur 6: tekening ontwerp woningbouwplan

Geschiedenis

Het plangebied is feitelijk gelegen in de buurtschap Middelsluis, een dijkdorp met twee hoofdstructuren (de Middelsluisdijk en de Rijksstraatweg). De Rijksstraatweg en de Burgemeester de Zeeuwstraat heetten in het begin van de negentiende eeuw nog de Havenweg. Deze weg verbond de dorpen Klaaswaal, Middelsluis en Numansdorp (vroeger: buitensluis).

De polder Oud-Cromstrijen, waarin Klaaswaal is gelegen, dateert van 1557. Een haven naar de zuidelijk gelegen wateren Aexkeen en Oudediep zorgde voor transportmogelijkheden over water. In 1595 is sluis gemaakt door de dijk te Klaaswaal.



Figuur 7: historische tekening plangebied en omgeving

Bebouwingspatroon

Het buurtschap Middelsluis is een karakteristiek dijkdorp dat langs de haven bij de Middelsluisdijk is ontstaan. Op oude kaarten wordt deze dijk overigens Groot KromStrijenschen Dijk genoemd. Kenmerkend voor het dijkdorp is het hoogteverschil in de bebouwing, waarbij de bebouwing verspreid ligt. De panden staan in een rooilijn direct aan de weg en zijn doorgaans niet hoger dan één bouwlaag met kap. Vanwege de ondiepe kavels is de ruimte tussen de woningen met erfbebouwing gevuld, waardoor een vrijwel aaneengesloten lint ontstaan is. In de directe omgeving van het plangebied is dit goed waar te nemen. De historische bebouwing van Middelsluis is ten oosten van de Rijksstraatweg en ten noorden van de Middelsluisdijk gesitueerd in drie (later vier) noord-zuid georiënteerde stroken. De Rijksstraatweg en de Burg. de Zeeuwstraat kennen vanoudsher een dichte lintbebouwing.

Grondgebruik

Middelsluis is een agrarische nederzetting. Het grondgebruik was van oudsher overwegend agrarisch. De boerderijen waren gemengde bedrijven van akkerbouw en veeteelt. Akkerbouw vond plaats op de goed ontwaterde gronden, veeteelt op meer natte stukken. De monumentale boerderij op nummer 146 behoort tot de eerste bebouwing in de Numanspolder. De boerderij staat op een terp. Het is dan ook niet onwaarschijnlijk dat de boerderij ouder is dan de Numanspolder. Volgens bronnen was de boerderij in 1660 bewoond, mogelijk zelfs eerder. Het perceel waarop de boerderij vroeger heeft gestaan, heette in de volksmond 'De Meestoof'. Een meestoof is een schuur waarin de meekrapwortels werden gedroogd in een droogoven. Daarna werden deze verpulverd tot poeder dat gebruikt kon worden als verfstof voor textiel. Oude, zeventiende eeuwse bronnen gewagen van een meestoof in de Numanspolder. Het is niet duidelijk waar deze meestoof heeft gestaan en tot wanneer.

Hoofdstructuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied is historisch bepaald. Anno 2015 is de geschiedenis met de karakteristieke structuren nog goed leesbaar in het landschap. De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door het assenkruis van de Middelsluissedijk, de Rijksstraatweg en de Burg. de Zeeuwstraat. De lintbebouwing structureert het gebied en geeft het zijn karakter. Vanoudsher ogen deze linten divers. Verschillende typen woningen van verschillende grootte bepalen het aanzicht van het lint. In de loop van de geschiedenis is deze verschijningsvorm nog meer divers geworden. Behalve karakteristieke dijkhuisjes staan er moderne villa's, nieuwe vrijstaande woningen met een historiserende uitstraling en recente stadsvilla's in een retroklassieke stijl (jaren '30). Deze diverse verzameling geeft aan de omgeving een levendig karakter. Behalve de bebouwing is de haven een belangrijke speler in de ruimtelijke structuur. Vooral de vorm van de haven met de karakteristieke slinger bij het plangebied vormen een onmiskenbare ruimtelijke kwaliteit. De vorm van de kavel, een halve maan, is eveneens historisch bepaald. Tegenwoordig loopt de Haven na de bocht recht naar de Middelsluissedijk. Vroeger boog de Haven weer terug richting de Havenweg. Na de Tweede Wereldoorlog is de boog eruit gehaald. De sluis zat westelijk naast de Havenweg. De richtingsbeleving is in het plangebied niet langer orthogonaal in de vorm van de straat. Door de schuin weglopende waterpartij ontstaat een spannende, gerende vorm, die een van de belangrijkste kwaliteiten van de kavel is.

Landelijk

Ondanks de expansie van Numansdorp en de verkeersintensiteit op de Burg. de Zeeuwstraat is het karakter van de omgeving zonder enige twijfel landelijk. Een impressie hiervan is weergegeven op onderstaande montagefoto.



Figuur 8: montagefoto plangebied

Het landelijke karakter komt onder andere door de grote boerderij met het omringende land tegenover het plangebied op nummer 146. Verder zorgen de diepe kavels langs de Zijplaan voor een landelijke indruk dankzij de inrichting met overwegend gras en bomen. Ook het zicht op de boerderij aan de Middelsluissedijk en de hier aanwezige, kleinschalige bebouwing dragen bij aan het landelijke karakter van het plangebied. Tenslotte zorgt de fraaie boerderij met het bruggetje op nummer 195 voor een landelijke setting.

Verstoringen

Hoewel de landelijke uitstraling van de omgeving domineert, zijn er diverse storende elementen te vinden, die afbreuk doen aan de hiervoor omschreven karakteristieken.

Vroeger werd de karakteristieke vorm van het perceel bepaald door de vorm van de Haven. Tegenwoordig loopt de Haven rechtdoor tegen de Middelsluissedijk, waardoor het perceel niet meer alzijdig zijn karakteristieke vorm van een halve maan heeft. Integendeel, de kavel is tegen de Middelsluissedijk 'geplakt', waardoor aan de identiteit en eigenheid afbreuk wordt gedaan.

Samengevat

De kracht van de kavel is gelegen in de landelijke uitstraling, die zelfs vanaf de Burgemeester de Zeeuwstraat waarneembaar is. Vooral de monumentale boerderij op nr. 146 draagt bij aan de landelijke uitstraling, alsook de diepe tuinen van de Zijplaan. De vorm van de kavel door de markante slinger van Haven is buitengewoon kansrijk, evenals de ligging aan het water van de haven. Dankzij bebouwing in de nabije omgeving is de invloed van verstoringen op het perceel gering. Tenslotte mag de goede ligging en bereikbaarheid van de kavel aangevoerd worden als een kwaliteit. De ontwikkeling van het perceel biedt voldoende kansen om de kwaliteiten te verstevigen en de verstoringen af te zwakken. De hierna getoonde landschapsstructuurkaart geeft een schematische weergave van de kavel in de omgeving. De kwaliteiten lichten op in de omgeving, terwijl de versturende factoren rood zijn gemarkeerd.



Figuur 9: tekening met kwaliteiten plangebied

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten van het plangebied zijn als volgt te typeren:

- landelijke uitstraling
- zicht op historisch bebouwingslint Middelsluissedijk
- markante, historisch bepaalde vorm van het perceel
- ligging langs de Haven
- bereikbaarheid
- kansen voor verbetering

De ontwikkeling van de kavel is een kans voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Van verbetering is sprake als de kansen en sterke kanten worden benut en de verstoringen worden gecamoufleerd. Het is de opgave om de kwaliteiten zodanig te benutten dat deze niet alleen ten goede komen voor de toekomstige bewoners, maar ook voor passanten. De bebouwing moet zich dan ook voegen naar de omgeving. Het meest karaktervolle in de omgeving is de landelijke uitstraling. Deze wordt veroorzaakt door zowel de gebouwtypen als door begroeiing en geboomte. In het ontwerp kan deze landelijke, groene uitstraling versterkt worden. Door het groene karakter van de overzijde van de Burg. de Zeeuwstraat door te trekken naar het plangebied ontstaat er een fraaie, rustige, groene plek, die garant staat voor een representatieve entree van Numansdorp. Door de knik in de weg ter hoogte van nr. 195 staat het plangebied enigszins los van de zuidelijke lintbebouwing. Hierdoor leent de plek zich uitstekend voor een groen entree-effect.

De karakteristieke vorm van het perceel nodigt uit om af te wijken van de streng opgezette lintbebouwing, zoals dat zuidwaarts het geval is. De kans van wonen aan het water mag niet onbenut blijven. Wonen aan het water is nadrukkelijk geen wonen boven het water. Hoewel het huidige bestemmingsplan ruimte laat voor damwanden, is dit nadrukkelijk niet de bedoeling. Lage tuinen en schuine oevers met moerasvegetatie passen beter in een landelijke omgeving, dan hoge stalen wanden.

De toe te passen woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap. De kavelgroottes variëren tussen 420 m² en 820 m². De groene en landelijke uitstraling komt terug in een uniforme afscheiding van de tuinen. Voor de architectuur van de woningen worden, buiten de bepalingen uit de Welstandsnota, voornamelijk geen bepalingen vastgelegd.



Figuur 10: tekening kernkwaliteiten



Figuur 11: tekening te ruilen gronden

Schetsontwerp

In het ontwerp is de grondruil met Argos verwerkt. Door de ruil ontstaat er een efficiëntere perceelsvorm. Daarnaast is het zo mogelijk om de coniferenhaag te verwijderen en de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving op te waarderen. Er zijn zes vrijstaande woningen in een lichte boog langs de Haven gepositioneerd.

Hierdoor hebben de woningen een maximale oriëntatie op het water. Woning 1 heeft een zijtuin van 8 m ter compensatie van de kleinere voortuin en achtertuin.

Openbaar gebied

Aan de voorzijde van de woningen liggen grasvelden met grote, solitaire, streekeigen bomen, zoals abeel of esdoorn. In plaats van grasvelden is het mogelijk om kruidenrijke vegetatie toe te passen, die de landelijke uitstraling versterkt.

Het is uiteraard mogelijk om ook hier delen van de openbare weg te beroosteren, zodat er een groene en meer landelijke uitstraling ontstaat.

Conclusie

Het gekozen ontwerp voegt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteit toe aan het plangebied en omgeving. Uit stedenbouwkundig oogpunt is er sprake van een meer dan aanvaardbaar ontwerp.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om het grootste gedeelte van de bestaande bedrijfsbestemming op het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195a te wijzigen in een woonbestemming met bijbehorend openbaar groen en ontsluitingsweg. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

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. De ladder voor duurzame verstedelijking is 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. 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.

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 treden:

Trede 1

Het betreft hier een het realiseren van 6 woningen in bestaand stads- en dorpsgebied. De woningen komen op een locatie die al heel lang in gebruik is als stedelijke voorziening, waarbij het met name ging om een bedrijfsmatig gebruik met bijbehorende bebouwing.

Onderhavig plan is regionaal goedgekeurd en past binnen de regionale Woonvisie 2010 (geactualiseerd december 2013). De behoefte aan de voorziening is hiermee voldoende onderbouwd.

Trede 2

Het plan betreft een inbreidingslocatie in bestaand- stads- en dorpsgebied. Het plan is stedenbouwkundig verantwoord opgezet. De ontsluiting van het woongebiedje geschiedt via de Burg. de Zeeuwstraat. Derhalve komen we aan trede 3 niet toe.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. De woningen worden gerealiseerd binnen BSD-gebied. Voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijk wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard (thans Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard) opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan geen bijzondere aanduiding gekregen, het is te herkennen als bestaand bebouwd gebied.



Figuur 12 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

Woonvisie Hoeksche Waard

Op 16 februari 2010 is de Woonvisie Hoeksche Waard mede vastgesteld door de gemeenteraad van Cromstrijen. Bij woningbouw staan twee begrippen centraal, namelijk kwantiteit en kwaliteit. Kwantiteit moet een antwoord geven op de vraag hoeveel woningen de gemeente in een bepaalde periode bouwt en bij kwaliteit gaat het om de vraag voor welke doelgroepen de gemeente bouwt en welke type woningen daarbij horen en op welke locaties de gemeente deze het beste kan bouwen.

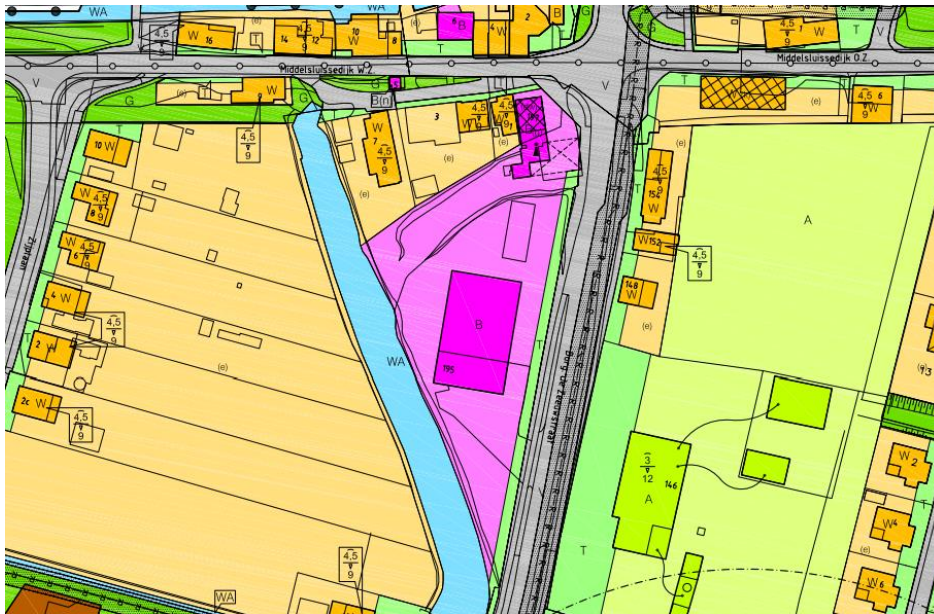
Aan deze aspecten geeft een woonvisie richting. De woonvisie is dus het beleidsmatige instrument dat antwoord geeft op de vraag hoe de woningbouw in de toekomst vorm moet krijgen.

Bij het woningbouwprogramma spelen meer de kwantitatieve aspecten een rol. Daarmee levert het de input om het woningbouwbeleid vorm te geven. De gemeenteraad stelde op 16 februari 2010 naast de woonvisie Hoeksche Waard ook het woningbouwprogramma 2010-2020 voor Cromstrijen vast. Beide beleidsstukken vormen het kader voor het lokale volkshuisvestingsbeleid en worden uitgewerkt in concrete programma's voor de verschillende woonprojecten.

3.5 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Middelsluis

Het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195a is opgenomen in het bestemmingsplan Middelsluis. De gemeenteraad van Cromstrijen heeft het bestemmingsplan op 15 juli 2008 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Bedrijven' hebben gekregen.



Figuur 13 deel verbeelding bestemmingsplan Middelsluis

Ter plaatse is een gebruik voor bedrijfsdoeleinden mogelijk, terwijl er binnen het bouwvlak zoals vermeld op de verbeelding een gebouw mag worden opgericht. Daar waar het perceel grenst aan gronden met de bestemming Water WA zijn de gronden binnen een zone van 5 meter gemeten vanaf de grens met de bestemming Water WA primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is het keur van het waterschap van toepassing.

De bouw van 6 woningen stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan.

4. Omgevingsaspecten.

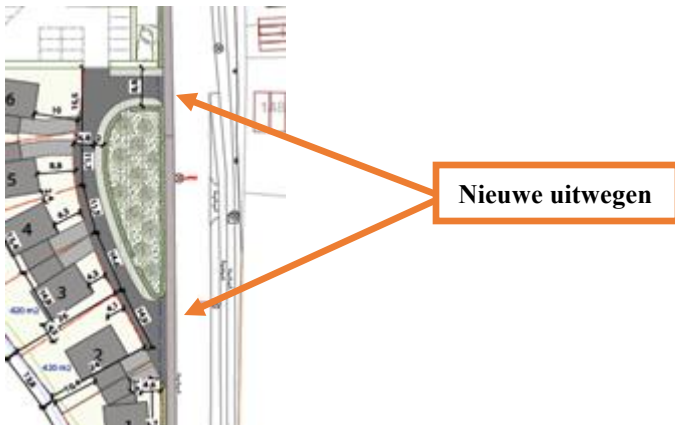
4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van de gronden geschiedt via een parallelweg tussen de woningen en de Burg. de Zeeuwstraat. Er komen zo twee uitwegen op de Burg. de Zeeuwstraat.

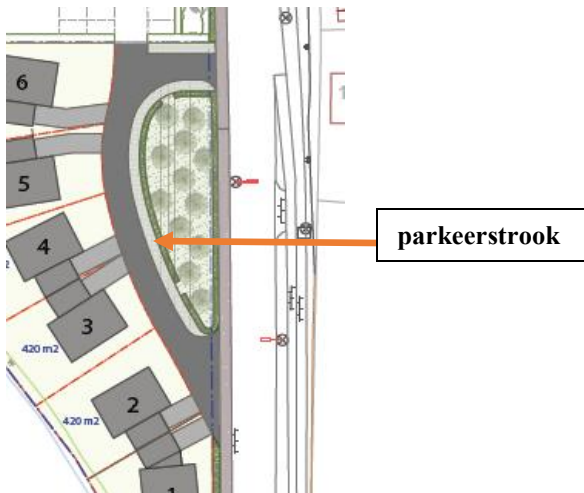


Figuur 14: verkeersstructuur

Bij 6 woningen kan worden uitgegaan van een aantal verkeersbewegingen per auto per etmaal van circa 50 (8,6 per woning per etmaal). De Burg. de Zeeuwstraat is voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

Parkeren

Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan is uitgegaan van het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Cromstrijen. De Meestoof is te categoriseren als 'rest bebouwde kom in een niet stedelijk gebied'. De gemeente beoordeelt plannen aan de hand van de maximale normen. Kijkend naar de huidige CROW-normen moet hierbij een norm van 2,7 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning worden aangehouden. Daarvan uitgaande dient het plan te voorzien in 17 parkeerplaatsen (afronding naar boven). Hiervan worden er 9 op de kavels gerealiseerd (6 x 1,5) en 8 op de parallelweg/groenstrook. Hiermee voldoet het plan aan de door de gemeente toegepaste normen.



Figuur 15: parkeersituatie

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. Daarbij moet worden gekeken naar de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) die de grondslag biedt voor de aanwijzing van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren van projecten die de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied kunnen aantasten. Het plangebied vormt geen onderdeel van of ligt niet in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied.

Daarnaast is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. 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. De Flora- en faunawet (Ffwet) regelt de soortbescherming van de in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De wet verbiedt handelingen of ontwikkelingen die de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten in gevaar kan brengen (artikel 8 t/m 12).

Er is hier sprake van een terrein dat grotendeels onbebouwd en begroeid is. Er wordt een bedrijfsgebouw afgebroken, waardoor mogelijke verblijfplaatsen van (zoog)dieren worden aangetast. Om deze redenen is een quick scan uitgevoerd naar mogelijke ecologische waarden. In de quick scan (Elzerman Ecologisch advies, 26 maart 2015, projectnr. 2015-N05) is verwoord, dat de huidige inrichting van het projectgebied bestaat uit een open perceel met ruigtekruiden, een voormalige autowerkplaats en enkele grote coniferen en Italiaanse populieren.

Hoewel in algemene zin dit biotoop geschikt is voor bepaalde beschermde soorten vallen deze niet binnen het projectgebied te verwachten. Soorten uit de stedelijke omgeving, zoals Huismus, Gierzwaluw, Ransuil en vleermuizen komen in de regio voor. Het projectgebied zelf biedt echter nauwelijks mogelijkheden voor deze soorten. Voortplantingslocaties of vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet te verwachten.

Uit ecologisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen om het plangebied te herontwikkelen. Wel moet bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden worden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten 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 Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

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

Uit de Erfgoedverordening 2014 met bijbehorende archeologische verwachtingskaart van de gemeente Cromstrijen blijkt, dat er sprake is van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 500 m² dient een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Om deze reden is archeologisch vooronderzoek ingesteld, waarbij er naast een historisch (boeken)onderzoek ook een oriënterend veldonderzoek door middel van proefboringen is uitgevoerd.

Uit het onderzoek (Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect, 20 april 2015, projectcode 140900070), blijkt dat binnen het plangebied getijdegeulafzettingen voorkomen. In de top van deze afzettingen worden archeologische resten uit de periode 17e – 19e eeuw verwacht. Er zijn concrete aanwijzingen dat er tot in de 19e eeuw een grote boerderij binnen het plangebied heeft gestaan, waarvan de oorsprong terug kan gaan tot de inpoldering in de 17e eeuw. Daarnaast is ook een gedempte watergang aanwezig, waarin havenresten verwacht kunnen worden. Het veen dat op de locatie werd verwacht is niet aangetroffen. Dit is waarschijnlijk geërodeerd door de getijdegeul. Hiermee komt de middelhoge verwachting voor de periode IJzertijd - Vroege Middeleeuwen te vervallen.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt in het rapport geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase uit te voeren. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd (Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Transect, 23 oktober 2015, projectcode 15040042). Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- In grote lijnen is de bodemopbouw binnen het plangebied praktisch gelijk.
- Zoals verwacht werden restanten van een drieschepig Nieuwe Tijds-boerderij aangetroffen.
- De restanten van de boerderij bestaan uit een vijftal bakstenen poeren. Aan de oostzijde van de boerderij is een afwateringsgoot langs mogelijke restanten van een muur aangetroffen.
- Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een mogelijke voorganger van de boerderij. Wel is een greppel aangetroffen die mogelijk dateert in de periode van vóór de aanwezigheid van de boerderij. Te denken valt aan een vroegere erfgreppel of mogelijk zelfs een ontginningsgreppel ten behoeve van de Numanspolder. Dateerbaar vondstmateriaal heeft dit echter niet kunnen bewijzen.
- De gedempte watergang en/of eventuele havenwerken en beschoeiingen zijn niet aangetroffen. Wel is (sub)recente aanplemping richting de beek aangetroffen dat tot grote diepte reikt.

Deze conclusies hebben geleid tot het volgende selectieadvies:

‘Het archeologische niveau is binnen het plangebied grotendeels goed bewaard gebleven, getuige de aanwezigheid van de afgedekte bouwvoor en onderliggende intacte getijdeafzettingen. De verwachte historische boerderij is echter slechts summier teruggevonden. Bovendien is de hoeveelheid aan vondstmateriaal dat ondersteuning zou kunnen bieden nihil. Ook dankzij de aanwezigheid van (sub)recente aanplemping is de kans op het nog aantreffen van restanten van de watergang en/of havenwerken en beschoeiing laag. Dit in combinatie met de lage waardering dat het plangebied scoort, geeft geen reden voor een archeologisch vervolgtraject. De verwachting is dat aanvullend onderzoek hier geen of nauwelijks nieuwe informatie zal opleveren. Wij adviseren dat het terrein daarom kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling met dien verstande dat de uitvoerder van de grondwerkzaamheden volgens de Monumentenwet verplicht is om eventuele vondsten te melden bij de bevoegde overheid, in deze de gemeente Cromstrijen.’

Overigens is in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog’ opgenomen. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde in voldoende mate beschermd.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt ook niet binnen een molenbiotoop.

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.

Watergang

Het plangebied grenst aan de Haven. Dit water is zodanig breed dat het onderhoud via het water plaatsvindt. Overigens worden de woningen om meer dan 5 m uit het water gebouwd.

Waterveiligheid

Het bouwplan wordt niet gerealiseerd binnen de beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bouwplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. Ten aanzien van de aanwezige en toekomstige omvang van de verharding kan het volgende worden vermeld. Op dit moment is er binnen het plangebied circa 2.175 m² verharding aanwezig (262 m² gebouw, 1.465 m² verharding rondom gebouw en 450 m² ‘geruild’ parkeerterrein).

In de nieuwe situatie zijn er 6 woningen met garages met in totaal circa 950 m² bebouwing. De straat heeft een oppervlakte van circa 460 m², terwijl er ook een zelfdragende roosterconstructie van 140 m² begroeid met gras, dat zorgt voor een natuurlijke infiltratie van hemelwater. In totaal aan verharding derhalve 1.410 m² en inclusief roosterconstructie 1.550 m².

Ook al zal er in de tuinen ook enige verharding komen komt de oppervlakte aan verharding niet uit boven het bestaande oppervlakte aan verharding. De omvang van de verharding zal daardoor niet toenemen, eerder afnemen.

Uit de beleidsregel ‘Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak’ d.d. 16-11-2010 van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. Nu er geen toename is van verhard oppervlakte behoeft er geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

Schoon water

De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en worden geloosd op aanwezig open water. Met het oog op de waterkwaliteit van het te lozen hemelwater geldt dat de daken van de woningen worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen.

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect ‘water’.

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.

Woningen zijn milieugevoelige objecten. Uit dien hoofde wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gezien of de woningen worden gesitueerd in de milieuzone van omliggende milieubelastende functies.

De dichtstbijzijnde bedrijven betreffen het motorbrandstoffenverkooppunt (mbv) aan de Burgemeester de Zeeuwstraat 197 en het agrarisch bedrijf aan de Burgemeester de Zeeuwstraat 194.

Bij het mbv wordt geen LPG verkocht, waardoor de richtafstand tussen inrichting en milieugevoelige objecten minimaal 30 m. bedraagt. Dit geldt eveneens voor het agrarisch bedrijf op nr. 194.

De woningen liggen alle buiten de 30 m zone van de genoemde bedrijven, waardoor er zich geen onaanvaardbare situatie vanuit oogpunt van milieuzonering voordoet.

Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.7 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrie en/of spoorweglawaai

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- en/of spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader: Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overgelegd.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben niet een dergelijke geluidszone.

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48dB.

In dit kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch adviesbureau, 13 maart 2015, projectnr. VL.1437.R01). De conclusie in het onderzoek is, dat geen der woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB, maar dat alle woningen via een door de gemeente vast te stellen hogere geluidsgrenswaarde toch realiseerbaar zijn.

Uit het rapport blijkt dat de aan te vragen hogere waarden per woning zijn:

- 60 dB voor woning 1
- 58 dB voor woning 2
- 55 dB voor woning 3
- 54 dB voor woning 4, 5 en 6.

De ten hoogst toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van maatregelen aan de bron of in het overgangsgebied op problemen stuiten van praktische en stedenbouwkundige aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden voor de nieuwbouwwoningen bij de gemeente Cromstrijen voor de geluidbelasting vanwege de Burg. de Zeeuwsstraat. Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied.

Daarnaast is in het Gemeentelijk Hogere Waardenbeleid gesteld dat er tevens een kwalitatief acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig moet zijn. Dit is het geval als er een geluidluwe gevel aanwezig is of, indien dit niet mogelijk is, er tenminste een geluidluwe buitenruimte aanwezig is. Aangezien berekende geluidbelasting vanwege de Burg. de Zeeuwstraat op één der woningen 1 ten hoogste 60 dB bedraagt én de achtergevels van de alle woningen geluidluw zijn, wordt aan deze voorwaarden voldaan en kan een hogere waarde worden aangevraagd.

De conclusie is dat er een hogere geluidsgrenswaarde moet worden aangevraagd, maar dat de nieuwe woningen wel passen binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

4.8 Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen.

Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem.

Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging. Uit artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vloeit voort dat bij ruimtelijke besluiten inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

In dit kader is een verkennend bodemonderzoek ingesteld (Inventerra Comon Services b.v., d.d. 24 april 2015, rapportnr. 14-2274-R01AvH). Uit de uitkomst van dit onderzoek blijkt dat op perceel 4351 geen verontreinigingen zijn vastgesteld in een mate dat de uitvoering van een nader onderzoek noodzakelijk is. Op het perceel 3331 is een verontreiniging met minerale olie aangetroffen.

Om deze reden is nader bodemonderzoek ingesteld (Inventerra Comon Services b.v., d.d. 6 juli 2015, rapportnr. 15-2150-R01AvH). Daarbij zijn zintuiglijk olie-waterreacties waargenomen bij het uitvoeren van de twee boringen (nrs. 201 en 204). In deze bodemlagen en de overige onderzochte grondmonsters zijn geen verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten vastgesteld. In het grondwater uit peilbuis 204 (op perceel 3331) is een lichte verontreiniging met naftaleen vastgesteld. Voor het overige is in geen van de onderzochte grondwatermonsters een verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten vastgesteld.

In de grondwatermonsters uit de peilbuizen 202 (op perceel 3331) en 206 (op perceel 4351) zijn geringe gehalten MTBE en/of ETBE gemeten. MTBE en ETBE zijn rond 1990 aan benzine toegevoegd als loodvervanger. De aanwezigheid van deze stoffen in het grondwater duidt op mogelijke lekkage of morsingen van na die tijd. De concentraties van MTBE en ETBE zijn lager dan de grens van de formele herstelrichtwaarde van 15 Qg/liter. Aangezien in de overige grondwatermonsters deze stoffen niet zijn aangetoond zal de omvang beperkt zijn en zijn sanerende maatregelen formeel gezien niet noodzakelijk.

In het nader bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat de eerder aangetoonde matige en na herbemonstering lichte verontreiniging met minerale olie in het grondwater uit peilbuis G04 geen onderdeel uit maakt van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De conclusie is dat de grond geschikt is om te worden gebruikt overeenkomstig de 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 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 betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Hierna is de uitkomst van het gebruik van de NIBM-tool in relatie tot het bouwplan voor de 6 woningen opgenomen.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 19,4 (2015, gebaseerd op gegevens gcn 2015) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 21,2 (2015, gebaseerd op gcn 2015) microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 6 woningen. Gezien dit beperkte aantal woningen behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

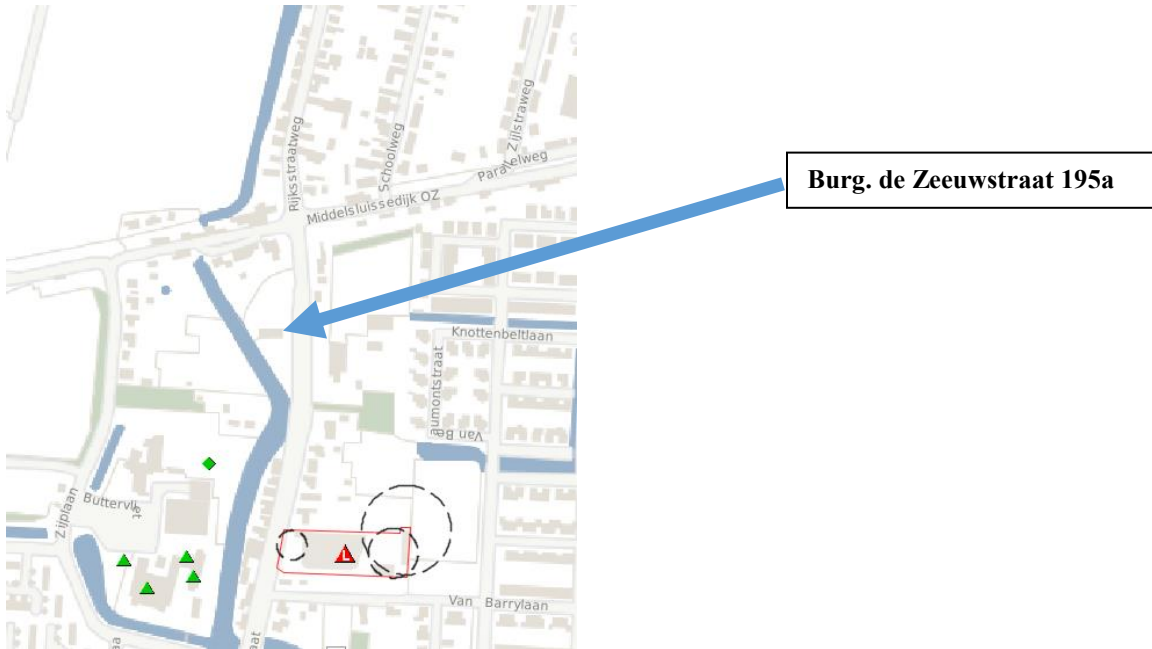
De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

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 of -leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195a. In de omgeving is wel een LPG-tankstation aanwezig (Burg. de Zeeuwstraat 130). De afstand van de woning die het dichtst bij het LPG-vulpunt c.q. de tanks wordt opgericht is ruim 180 m.

De contouren van plaatsgebonden risico (25 en 45 m) en groepsrisico (150 m) strekken zich niet uit tot de nieuwe woningen.



Figuur 16: deel risicokaart Nederland

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

4.12 Kabels en leidingen

Binnen of langs het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

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

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)

Binnen het plangebied worden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer – verblijfsgebied’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast is op het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologische verwachting middelhoog’ ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden 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 Cromstrijen is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan omvat de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel tot woongebied. Het plangebied ligt in de bebouwde kern van Numansdorp. Het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195a is in eigendom bij de initiatiefnemer.

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

6.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn ex artikel 6.4a Wro in de gesloten exploitatieovereenkomst ook afspraken gemaakt over het afwentelen door de gemeente op de initiatiefnemer van eventueel te betalen planschadevergoedingen.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op het voorontwerpplan de volgende vooroverlegreacties ontvangen:

- Provincie Zuid-Holland, mailbericht d.d. 24 juli 2015.
Bericht is dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid, om die reden zijn er geen opmerkingen van de zijde van de provincie.
- Waterschap Hollandse Delta, brief d.d. 17 augustus 2015, kenmerk PR/U 1506444
Het Waterschap bericht dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de waterstaatkundige uitgangspunten van het waterschap. Daarbij is aanvullend bericht dat er te zijner tijd mogelijk een watervergunning moet worden verleend door het waterschap in verband met de aanwezigheid van een hoofdwatgang (De Haven) ter plaatse.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘herziening bestemmingsplan Middelsluis locatie Meestoof Numansdorp’ vanaf dinsdag 1 september 2015 gedurende zes weken (t/m maandag 12 oktober 2015) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ondertekend door twee personen.

In de Rapportage zienswijze die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd wordt op de zienswijze ingegaan. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.