

**Gemeente Cromstrijen**  
**Ruimtelijke onderbouwing**  
**bouw extra woning**  
**Meestoof Numansdorp**

22 september 2017  
(ll. gew. 22-11-2017)

# INHOUDSOPGAVE

|                                              | <b>PAG.</b> |
|----------------------------------------------|-------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                          | <b>03</b>   |
| 1.1 Aanleiding                               | 03          |
| 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied | 04          |
| 1.3 Procedure                                | 05          |
| 1.4 Leeswijzer                               | 05          |
| <b>2. HET INITIATIEF</b>                     | <b>06</b>   |
| 2.1 Huidige situatie                         | 06          |
| 2.2 Toekomstige situatie                     | 07          |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                       | <b>08</b>   |
| 3.1 Inleiding                                | 08          |
| 3.2 Rijksbeleid                              | 08          |
| 3.3 Provinciaal beleid                       | 09          |
| 3.4 Regionaal beleid                         | 10          |
| 3.5 Gemeentelijk beleid                      | 11          |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>                  | <b>13</b>   |
| 4.1 Inleiding                                | 13          |
| 4.2 Verkeer/parkeren                         | 13          |
| 4.3 Flora en Fauna                           | 14          |
| 4.4 Archeologische en cultuurhistorie        | 15          |
| 4.5 Waterhuishouding                         | 15          |
| 4.6 Milieuzonering                           | 16          |
| 4.7 Geluid                                   | 17          |
| 4.8 Bodem                                    | 18          |
| 4.9 Geur                                     | 19          |
| 4.10 Luchtkwaliteit                          | 19          |
| 4.11 Externe veiligheid                      | 20          |
| 4.12 Kabels en leidingen                     | 21          |
| <b>5. UITVOERBAARHEID</b>                    | <b>22</b>   |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid              | 22          |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 22          |
| 5.3 Overleg ex art. 3.1.1 Bro                | 22          |

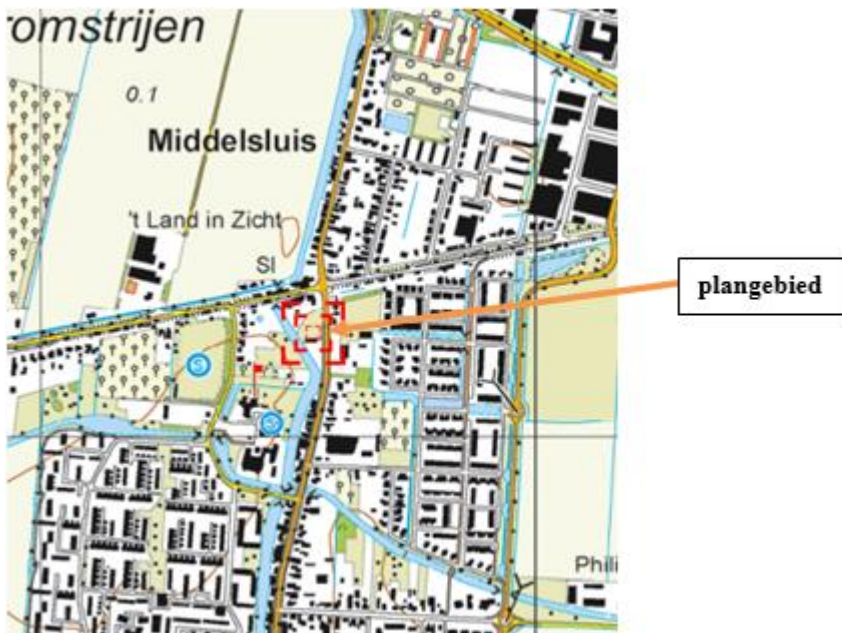
## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

VPR-de Meestooft B.V. (hierna te noemen: initiatiefnemer) ontwikkelt het bouwplan De Meestooft aan de Burg. de Zeeuwstraat 195 te Numansdorp. Het bouwplan betrof oorspronkelijk de bouw van 6 woningen. Daarvoor is op 15 december 2015 het bestemmingsplan ‘herziening bestemmingsplan Middelsluis locatie Meestooft Numansdorp’ vastgesteld.

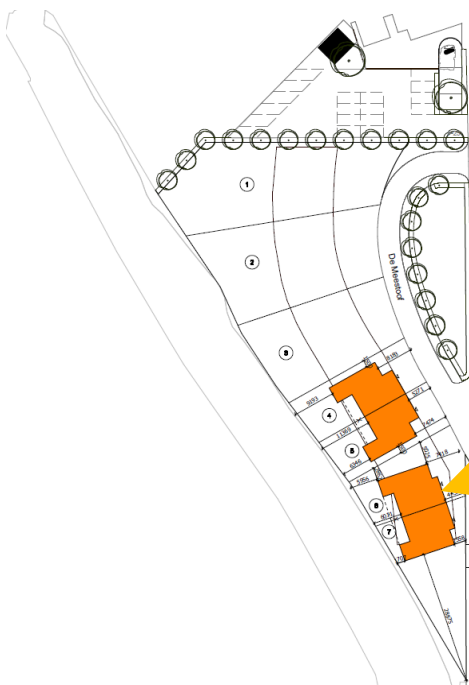


Figuur 1.1: verbeelding bp ‘herziening bestemmingsplan Middelsluis locatie Meestooft Numansdorp’



Figuur 1.2 tekening met plangebied en omgeving

Bij de verkoop van de kavels/woningen is gebleken dat de meest zuidelijke door de ligging en de vorm van de kavel niet goed verkoopbaar was. Om die reden is overleg gevoerd met de gemeente en is er voor gekozen om deze kavel te splitsen in een tweetal kavels, waarop seniorenwoningen worden gepositioneerd.



**Figuur 1.3: gehele plangebied**



**Figuur 1.4: kavel 6 en 7**

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het betrokken gedeelte van het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195 is kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie B, nummer 4351. Kavel 6 krijgt een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> en kavel 7 van 325 m<sup>2</sup>. Op onderstaande kadastrale tekening is het plangebied Meestof aangegeven en indicatief het gedeelte waar de kavels 6 en 7 komen.



**Figuur 1.5: kadastrale tekening met kavel 6 en 7**

### **1.3 Procedure**

De bouw van een zevende woning op deze locatie voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan 'herziening bestemmingsplan Middelsluis locatie Meestooft Numansdorp'. Er zijn ter plaatse 6 woningen toegestaan. De bouw van een woning is derhalve op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan en is alleen mogelijk indien planologisch van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.10, lid 2 opgenomen dat afwijken van het geldende bestemmingsplan mogelijk is middels een aanvraag van een omgevingsvergunning. De voorliggende aanvraag moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a en c van de Wabo. De Wabo stelt evenwel dat de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document is deze onderbouwing.

### **1.4 Leeswijzer**

Na het inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het initiatief worden beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project ingegaan op relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische- en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

## 2. HET INITIATIEF

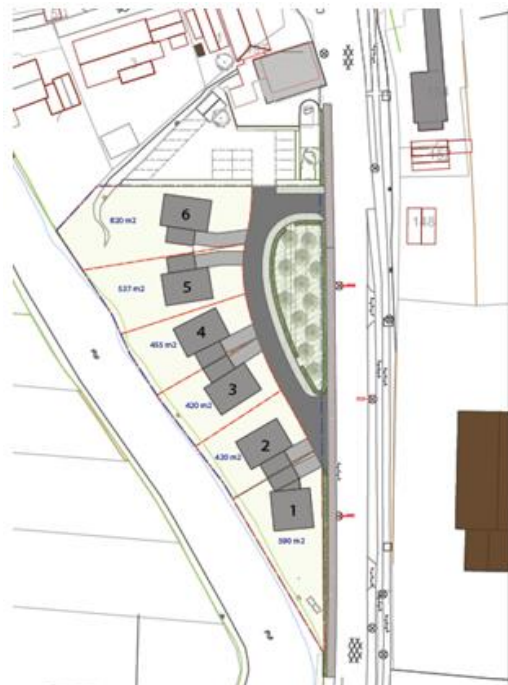
### 2.1 Huidige situatie

Het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195 ligt in de buurtschap Middelsluis, een van oorsprong dijkdorp met twee hoofdstructuren (de Middelsluisdijk en de Rijksweg). Tot voor kort was het perceel in gebruik als bedrijfslocatie.



Figuur 2.1: foto met voorheen aanwezig bedrijfsgebouw

Er is een nieuwe inrichting ontworpen voor het bedrijfsp perceel, waarbij de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Het oorspronkelijke plan bestond uit de bouw van 6 woningen op het westelijke deel van het plangebied.



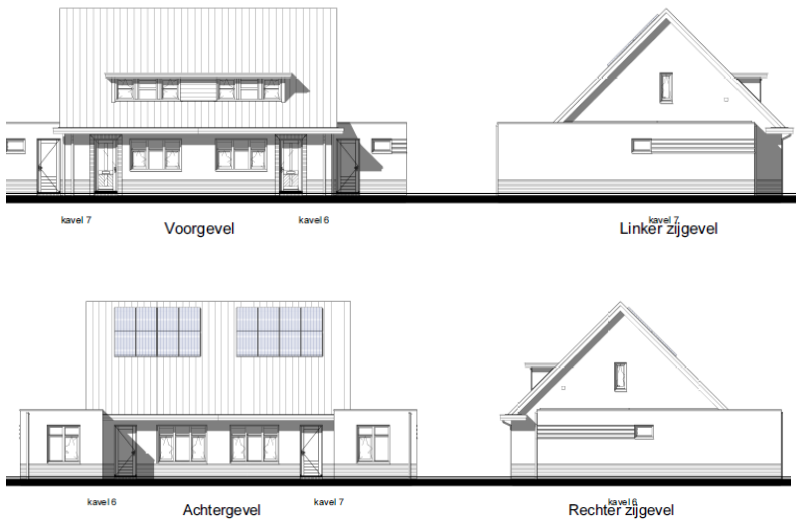
Figuur 2.2: stedenbouwkundige opzet en verkaveling

## 2.2 Toekomstige situatie

Zoals al aangegeven komt er een zevende woning bij op het bouwperceel. Hierna is de tekening van de nieuwe 6<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> kavel te zien. Het betreft twee seniorenwoningen. De bouwstijl van de woningen sluit aan bij de andere vijf woningen in het plangebied..



Figuur 2.3: situering kavels 6 en 7



Figuren 2.4: gevelbeelden twee seniorenwoningen

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en wetgeving opgenomen.

#### **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. De gevraagde omgevingsvergunning heeft tot doel om het een woning toe te voegen aan het eerdere bouwplan om 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 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat.

##### **Geen stedelijke ontwikkeling.**

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Nu er geen woning wordt toegevoegd, maar er slechts sprake is van een verschuiving van het bouwvlak kan deze ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien.

Het plan voldoet dan ook aan dit onderdeel.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### *Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014*

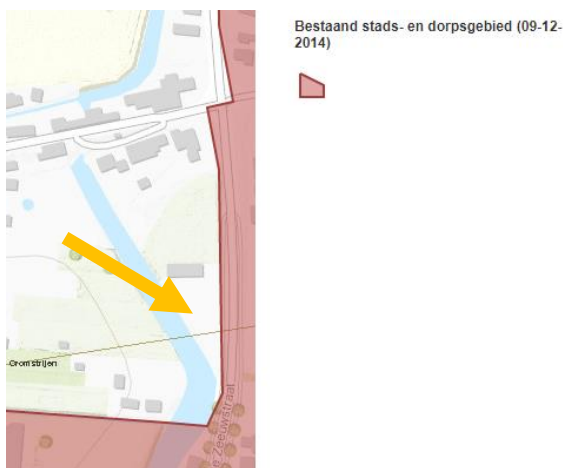
Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

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 primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden.

Het plangebied ligt in de bebouwde kern van Numansdorp. De daarop betrekking hebbende tekening van de provincie Zuid-Holland laat zien dat het plangebied buiten BSD valt.



**Figuur 3.1 kaart bestaand stads- en dorpsgebied Zuid-Holland**

Er is inmiddels al ingestemd met de bouw van 6 woningen op het perceel, het desbetreffende bestemmingsplan is onherroepelijk. De aanpassing van het bouwprogramma van 6 naar 7 woningen beïnvloedt niet de aard en begrenzing van het ruimtebeslag. Om deze reden is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar.

De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader voor de provincie. Mede gezien het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing is voldoet het plan aan de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014.

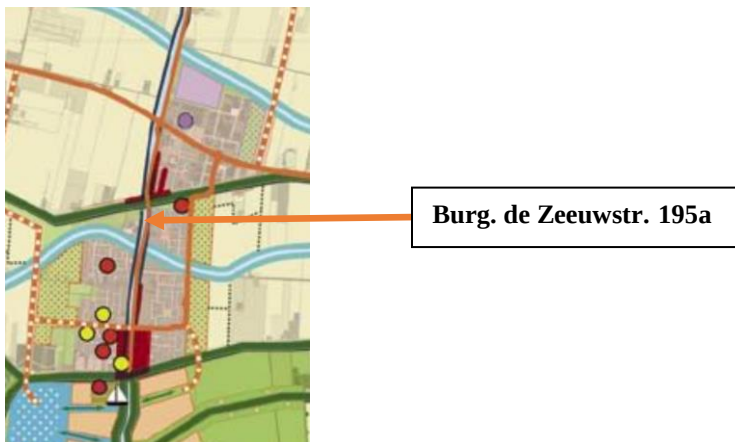
### 3.4 Regionaal beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Hoeksche Waard

De Commissie Hoeksche Waard, thans Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard (SOHW), een samenwerkingsverband tussen de gemeenten van de Hoeksche Waard, werkt sinds 2006 samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en burgers aan de Structuurvisie Hoeksche Waard. Uitgangspunt voor de Structuurvisie is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van Nationaal Landschap Hoeksche Waard. De Structuurvisie beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Het ruimtelijk plan is vastgesteld in juli 2009. Op basis van het ruimtelijk plan wordt een plan voor de uitvoering uitgewerkt. Hierin wordt opgenomen welke onderdelen op korte termijn concreet uitgevoerd moeten worden om de visie te realiseren en welke investeringen daarmee gemoeid zijn.

Ten aanzien van de dorpen in de Hoeksche Waard is een belangrijk uitgangspunt om de leefbaarheid in de dorpen te bevorderen.

Daarnaast moet ruimte geboden worden voor ontwikkeling. De gemeenten mogen bouwen voor ten minste de eigen bevolkingsgroei met respect voor de kernkwaliteiten van het landschap. Het perceel Burg. de Zeeuwstraat 195a heeft in het Ruimtelijk Plan geen bijzondere aanduiding gekregen, het is te herkennen als bestaand bebouwd gebied.



**Figuur 3.2 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard**

De voorgenomen ontwikkeling past derhalve binnen de Structuurvisie Hoeksche Waard.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan 'herziening bestemmingsplan Middelsluis locatie Meestof Numansdorp' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Cromstrijen.



Figuur 3.3: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing:

- 'Wonen'
- (dubbelbestemming) 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog'

#### 'Wonen'

Binnen de bestemming woning mogen maximaal 6 woningen worden gebouwd.

#### 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

#### Beoordeling

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Wonen', aangezien er een zevende woning wordt toegevoegd, terwijl het maximum volgens het bestemmingsplan 6 is.

Het bouwplan voldoet daarom niet aan het bestemmingsplan. Uit ruimtelijk oogpunt gezien is het wel aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan deze afwijking. De opzet van de verkaveling wijzigt nauwelijks, alleen kavel 6 wordt gesplitst. Door de bouw van 2 seniorenwoningen zal het bouwvolume ook niet onaanvaardbaar groot zijn.

De te realiseren woningen voldoen overigens aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. De goothoogte is niet hoger dan 6 m zijn, de hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak opgericht.

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven, kan de gemeente op basis van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo afwijken van het geldende bestemmingsplan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Het betreft een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a en c van de Wabo. In dat kader moet een uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevoerd als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een vereist onderdeel van deze afwijkingsprocedure.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

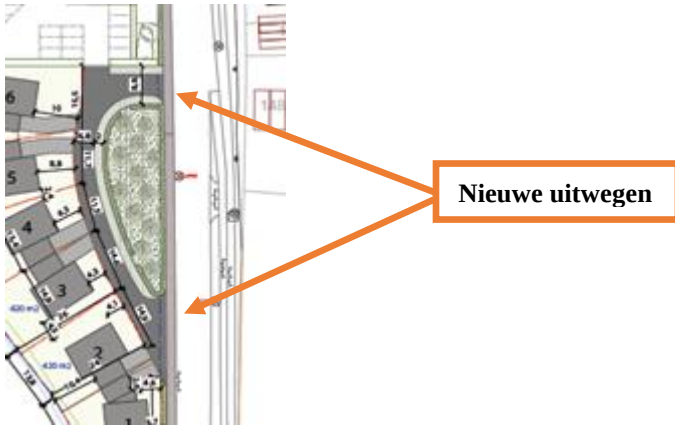
### 4.1 Inleiding

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 twee uitwegen op de Burg. de Zeeuwstraat, de 7<sup>e</sup> woning ontsluit direct op de Burg. de Zeeuwstraat.

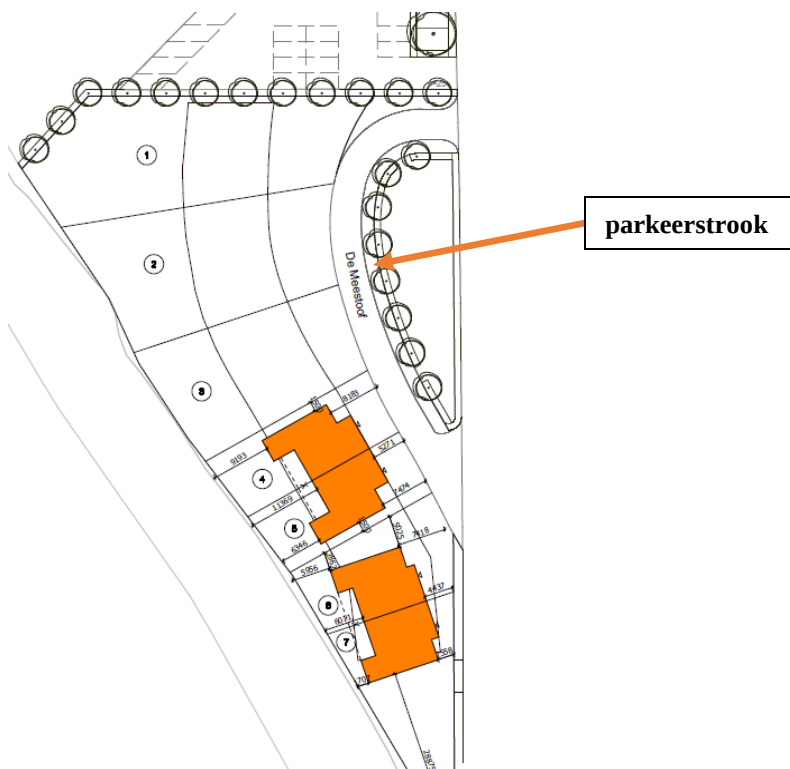


**Figuur 4.1: verkeersstructuur**

Bij 7 woningen kan worden uitgegaan van een aantal verkeersbewegingen per auto per etmaal van circa 60 (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 19 parkeerplaatsen (afronding naar boven). Hiervan worden er 10,5 op de kavels gerealiseerd (7 x 1,5) en 9 op de parallelweg/groenstrook. Hiermee voldoet het plan aan de door de gemeente toegepaste normen.



**Figuur 4.2: parkeersituatie**

### 4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Er is geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d.

Bij de voorbereidingen van de herontwikkeling van het bedrijfsperceel in een woongebiedje is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd naar mogelijke ecologische waarden. In de quick scan (Elzerman Ecologisch advies, 26 maart 2015, projectnr. 2015-N05) is verwoord, dat er uit ecologisch oogpunt geen belemmeringen waren om het plangebied te herontwikkelen. Inmiddels is met de uitvoering van het project begonnen. Uiteraard dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de in Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht voor alle in het wild levende planten-en diersoorten te worden gerespecteerd.

Uit oogpunt van ecologie is het plan uitvoerbaar.

#### **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 m<sup>2</sup> 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.

In 2015 is archeologisch onderzoek ingesteld (Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect, 20 april 2015, projectcode 140900070 en (Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Transect, 23 oktober 2015, projectcode 15040042).

Er is geconcludeerd dat er sprake is van een lage waardering van het plangebied ten aanzien van archeologische verwachtingen. Het terrein is om die reden vrijgegeven. Op grond van de Monumentenwet moeten eventuele vondsten worden gemeld bij de bevoegde overheid, in deze de gemeente Cromstrijen.'

##### *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, waardoor er feitelijk geen noodzaak is om een zone van 5 meter langs de oever van de watergang vrij te houden van bebouwing.

Overigens worden de woningen op meer dan 5 m uit het water gebouwd. De extra woning wordt weliswaar op minder dan 5 m uit de bestemmingsgrens met de bestemming Water gebouwd, echter door natuurlijke aanwas is de feitelijke afstand wel 5 meter.

### **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. Uit de beleidsregel '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 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Bij de komst van het woningbouwplan aan de Meestoof is geconstateerd, dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlakte. Er wordt nu 1 woning toegevoegd met een dakoppervlakte van  $11 \times 8 = 88$  m<sup>2</sup>. De oppervlakte aan terreinverharding wijzigt niet. Daarmee blijft het project binnen de vrijstelling van de compensatieplicht, nu er geen sprake is van toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Er behoeft 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 bezien 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 Lden van 48dB.

Bij de komst van het bestemmingsplan 'herziening bestemmingsplan Middelsluis' is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch adviesbureau, 13 maart 2015,

projectnr. VL.1437.R01). De conclusie is toen getrokken, 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. In verband met het plan voor het realiseren van de 7<sup>e</sup> woning heeft Kraaij akoestisch adviesbureau een aanvullend akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd (memo 14 augustus 2017, projectnr. VL.1737.M01). Het geluid is berekend op de twee seniorenwoningen (woning 6 en 7).

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat berekende geluidbelastingen op de beide seniorenwoningen ten hoogste 60 dB bedraagt. Deze waarde is gelijk aan de geluidbelasting die berekend is in het eerste akoestisch onderzoek van het oorspronkelijke bouwplan. Aangezien maatregelonderzoek bij het oorspronkelijke bouwplan reeds heeft uitgewezen dat het treffen van geluidreducerende maatregelen niet doelmatig is of op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, praktische en financiële aard stuit, is het vereist dat een hogere grenswaarde bij de gemeente Cromstrijen wordt aangevraagd voor de extra woning. 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 moet er een kwalitatief acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig 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 de berekende geluidbelasting vanwege de Burg. de Zeeuwstraat en Rijksstraatweg op de extra nieuwbouwwoning op kavel 7 ten hoogste 60 dB bedraagt én de achtergevel van deze woning geluidluw is, wordt aan deze voorwaarden voldaan en kan een hogere waarde worden aangevraagd. De aan te vragen hogere waarde voor de extra (7e) woning is 60 dB.

De conclusie is dat er een hogere geluidsgrenswaarde moet worden aangevraagd, maar dat de nieuwe woning 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 het verleden is bij de voorbereiding van de woningbouwplannen 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 -daar waar de te splitsen kavel aanwezig is- geen verontreinigingen zijn vastgesteld in een mate dat de uitvoering van een nader onderzoek noodzakelijk is.

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 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.

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’.

De wijziging van het bouwplan van 6 naar 7 woningen levert geen significante wijziging op in de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2015) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 19,75 µg/m<sup>3</sup> lucht bedraagt, voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) is dit 17,63 µg/m<sup>3</sup> en voor fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) is dit 10,47 µg/m<sup>3</sup>.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM<sub>10</sub> bedragen 40 µg/m<sup>3</sup>) en voor PM<sub>2,5</sub> is dit 25 µg/m<sup>3</sup>). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

#### *Conclusie*

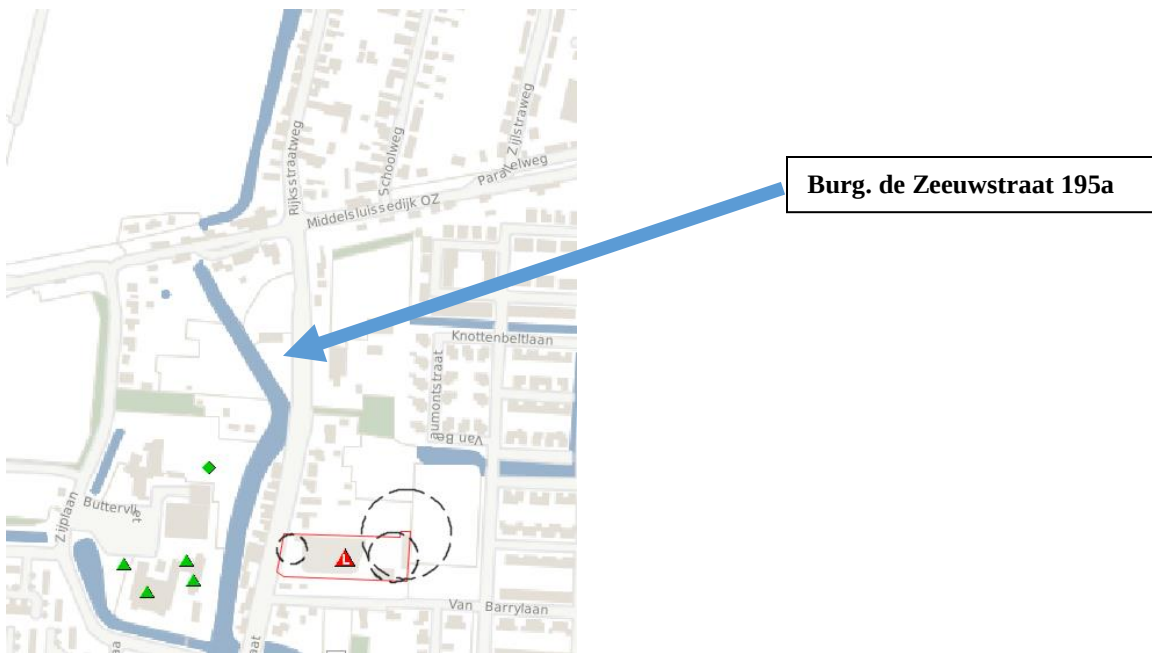
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 2 woningen daar waar eerst 1 woning voorzien was. Gezien dit beperkte aantal woningen behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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<sup>-6</sup> 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 4.3: 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. UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gemeentelijke kosten worden verhaald via de al eerder gesloten anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Middels een addendum worden de extra gemeentelijke kosten die verband houden met het toevoegen van de 7<sup>e</sup> woning verhaald. Daarnaast is tussen de gemeente en de initiatiefnemer ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro gesloten.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De gemeente Cromstrijen zal ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling een procedure starten die moet leiden tot het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c van de Wabo. Op de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Binnen 26 (+6 weken) dient een besluit genomen te worden.

Nadat de GRO was opgesteld en akkoord bevonden is een ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden opgesteld en deze is op grond van artikel 3.10, lid 1 van de Wabo jo. afdeling 3:4 Awb, met bijbehorende stukken vanaf 9 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze inzage termijn zijn geen zienswijzen over de ontwerpbesluiten ingediend.

### **5.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro**

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de zogenaamde vooroverlegpartners. Er zijn twee reacties ontvangen.

#### **Waterschap Hollandse Delta**

Bij mailbericht van 21 september 2017 heeft het Waterschap aandacht gevraagd voor het aspect ‘watercompensatie’ en de vraag of bij het project de oppervlakte aan verharding al dan niet met meer dan 500 m<sup>2</sup> toeneemt. In dat kader is paragraaf 4.5 ‘Waterhuishouding’ aangevuld. Er is geen sprake van een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> aan verharding.

#### **Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid**

Bij mailbericht van 11 september 2017 is bericht dat de VZHZ kan instemmen met de ruimtelijke onderbouwing en met name paragraaf 4.11 ‘Externe veiligheid’.