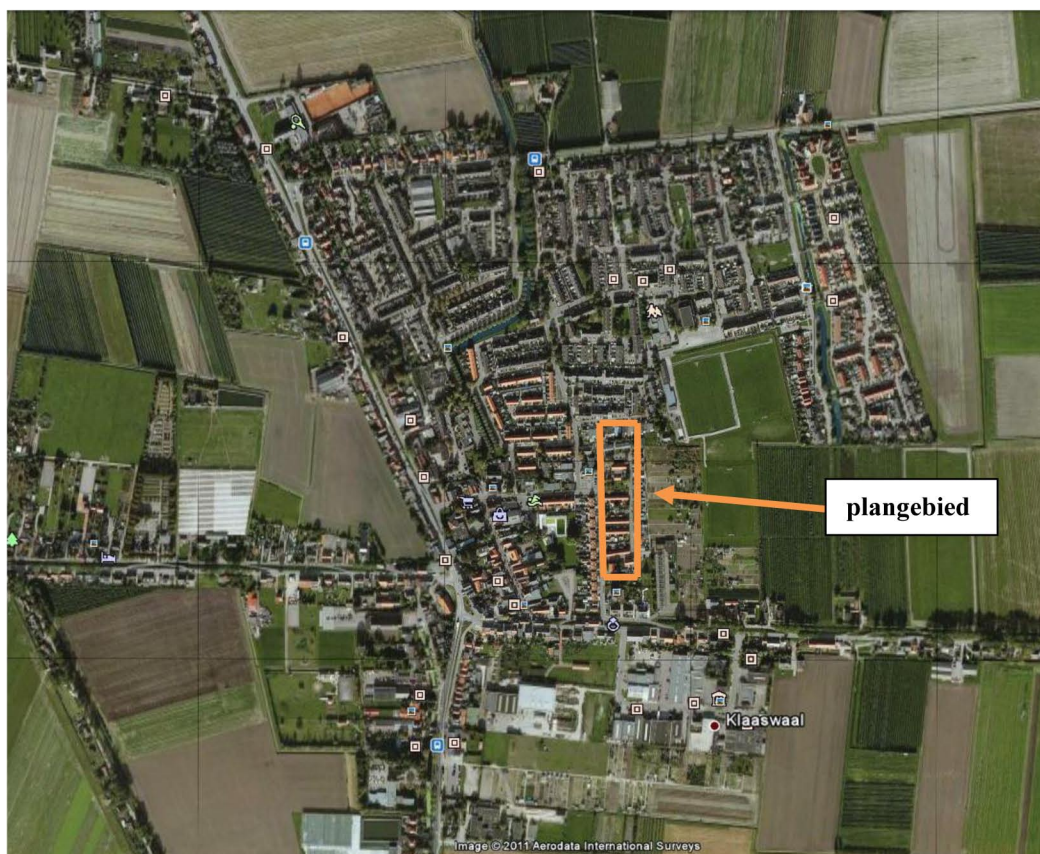


Toelichting 'herziening bestemmingsplan Dorp Klaaswaal Oranjewijk' Gemeente Cromstrijen



INHOUDSOPGAVE

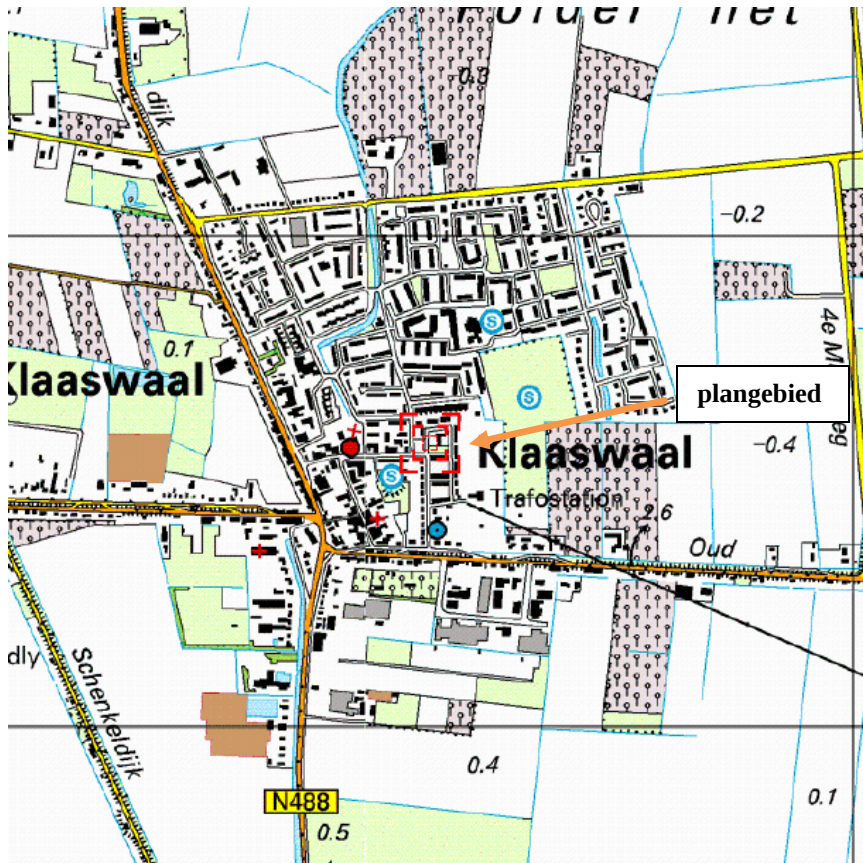
PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
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 Stedenbouwkundige opzet	7
2.5 Bouwplan	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	13
4.3 Flora en fauna	14
4.4 Archeologische waarden	16
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	17
4.7 Geluid	18
4.8 Bodem	19
4.9 Geur	20
4.10 Luchtkwaliteit	20
4.11 Externe veiligheid	21
4.12 Kabels en leidingen	22
5. Juridische toelichting	23
5.1 Juridische planopzet	23
5.2 Bestemmingswijzer	23
5.3 Plantoetsing en handhaving	23
6. Uitvoering	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Planschade	24
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	25

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de bebouwde kom van Klaaswaal en is gesitueerd in een uitbreidingswijk uit de jaren vijftig. In dit gedeelte van de wijk zijn met name sociale huurwoningen. Deze woningen zijn eigendom van Woonstichting HW Wonen.



1.2 Aanleiding en doelstelling

Woonstichting HW Wonen heeft bij de gemeente Cromstrijen een verzoek ingediend tot het herstructureren van het plangebied omdat de woningen bouwkundig niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd.

Door te kiezen voor een totale herstructurering is het mogelijk om het plangebied een sterke eigen identiteit te geven, zonder dat dit de ruimtelijke samenhang in de omgeving verstoort. Het plan voorziet in de afbraak van 34 woningen en een sociaal-cultureel gebouw (voorheen huisartsenpost) en het daarvoor in de plaats realiseren van 41 grondgebonden woningen.



Omvang plangebied

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan dient de herstructurering van het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2008.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

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 van deze toelichting 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 de inspraak- en zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Klaaswaal is ontstaan in 1539. Het dorp ligt centraal in de Hoeksche Waard en heeft ten opzichte van de overige kernen een beperkte relatie met het water. Wel loopt de bestaande haven van Numansdorp door tot in Klaaswaal, een restant van de inpolderingsgeschiedenis. De structuur wordt bepaald door een aantal weglappende dijken en wegen die begeleid worden door een grote variatie aan dijkbebouwing. De historische kern bestaat uit een voorstraat die is ontstaan in de oksel van deze wegen en dijken. Kenmerkend voor de bebouwing aan de voorstraat is de grote verscheidenheid aan geveltypen. Belangrijke oriëntatiepunten zijn de kerk aan het einde van de Voorstraat en de watertoren die kort achter de dijk is gesitueerd. De uitbreidingen in oostelijke en noordelijke richting hebben een onduidelijk stratenpatroon, waarin lange zichtlijnen en een duidelijke oriëntatie ontbreken. Kenmerkend voor de bebouwing op de dijken is de kaprichting in langsrichting en een bouwmassa van één bouwlaag.¹

Binnen Klaaswaal is het gebied met gemengde dorpsuitbreidingen beperkt tot de Oranjestraat, de Vlietstraat en korte dwarsstraten die hier op uit komen. Het gebied vormt een schil om de historische knooppuntbebouwing en vormt een overgang naar de planmatig opgezette woonwijken. Opvallend zijn de arbeiderswoningen aan de Oranjestraat. Het Oranjeplein vormt een overgang naar de Vlietstraat. Om het plein bevindt zich een grote verscheidenheid aan bebouwingstypologieën.²

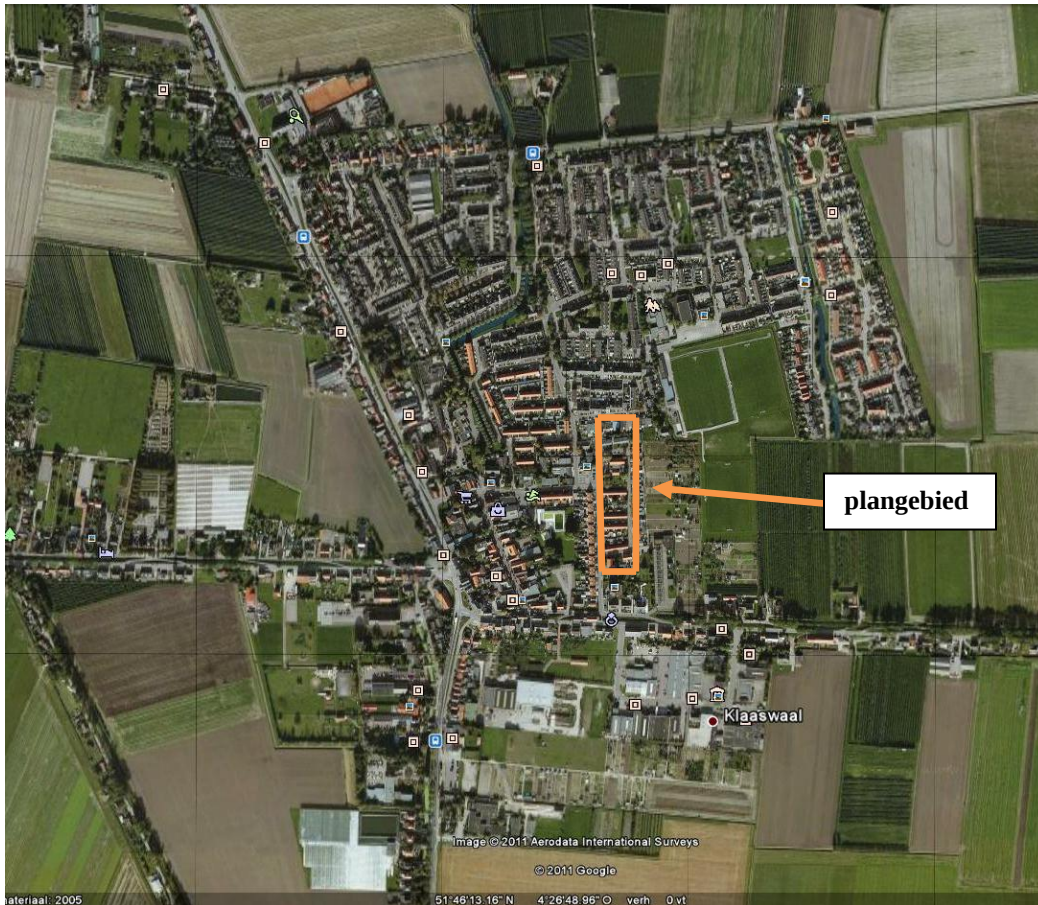
2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen tussen de Oranjestraat, het Oranjeplein, de Julianastraat en de Emmastraat. De aldaar nog aanwezige oudere bebouwing met 34 woningen en een voormalige huisartsenpost wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komen 41 nieuwe woningen terug.

Op de hierna weergegeven luchtfoto is het plangebied aangegeven.

¹ Welstandsnota Cromstrijen, 1e herziening juni 2009, blz. 36

² Welstandsnota Cromstrijen, 1^e herziening juni 2009, blz. 81

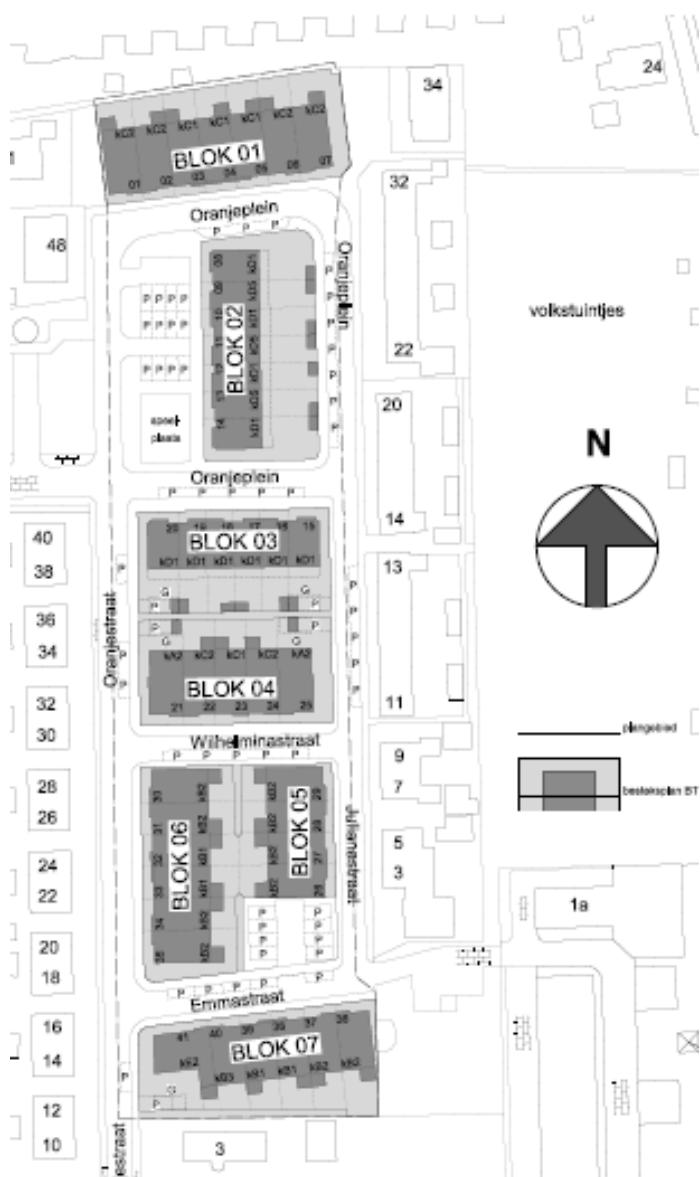


2.4 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige structuur van de wijk is helder met een orthogonaal opgebouwd straten-/bebouwingspatroon. Uitgangspunt is dat deze opbouw gehandhaafd wordt. De woningen die worden gebouwd zijn qua verschijningsvorm en bouwmassa passend bij de overige woningen in de wijk.

2.5 Bouwplan

In de nieuwe opzet worden er 41 woningen gerealiseerd. De woningen worden georiënteerd op de straat. De kapvorm van de woningen is een zadeldak, hetgeen het algemeen voorkomend daktype is in de Oranjewijk. Twee van de blokken bevatten in totaal 13 woningen met een bouwhoogte van 2 lagen met kap. De overige 5 blokken bevatten in totaal 28 woningen met een bouwhoogte van 1 laag met kap. Bij de woningen worden bergingen gebouwd, hetzij tegen de woning aan, hetzij vrijstaand in de bijbehorende tuin.



Stedenbouwkundige opzet wijk met bouwplan

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

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groen Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. Door de kleine afstanden in combinatie met toenemende verstedelijking en ruimtelijk-economische ontwikkeling zijn verschillende steden in Nederland min of meer aaneen gegroeid. Zo ontstaat enerzijds het beeld van 'Nederland als één grote stad' en anderzijds roepen de overwegend lage dichtheden en de eenvormigheid een beeld van ontstedelijking en fragmentatie op. Deze ontwikkeling is niet alleen ongunstig voor het draagvlak voor voorzieningen en de economie, maar heeft ook een negatieve invloed op het culturele erfgoed van Nederland, het historische nederzettingenpatroon en het kenmerkende en gevarieerde ruimtelijke beeld. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden en dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het eerste punt is van belang voor de voorgestane ontwikkeling in Klaaswaal.

Het bouwplan voldoet dan ook aan uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. In deze structuurvisie is het plangebied opgenomen met als aanduiding 'dorpsgebied'.

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 tevens de Verordening Ruimte vastgesteld. In de Verordening Ruimte worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen, dit voor zover de provincie Zuid-Holland dit vanuit haar beleidsinvloed relevant vindt. Uit de verbeelding die bij de Verordening is gevoegd, blijkt dat het plangebied valt binnen de bebouwingscontour.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

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

Het plangebied in de Oranjewijk heeft in het Ruimtelijk Plan geen bijzondere aanduiding gekregen. Het perceel vormt onderdeel van het bestaande bebouwde gebied van Klaaswaal.

3.5 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie "De Verdieping", 1999

De gemeenteraad heeft in 1999 de Ontwikkelingsvisie Cromstrijen vastgesteld. Deze visie is in 2005 geëvalueerd met als resultaat het opstellen van de Ontwikkelingsvisie "De Verdieping". In deze Ontwikkelingsvisie "De Verdieping" worden de ontwikkelingen van het landschap en de kernen voor de komende jaren beschreven. De status 'Nationaal Landschap' die de Hoeksche Waard heeft is hierop ook van invloed geweest.

De ontwikkelingsvisie richt zich met name op het buitengebied en nieuwe ontwikkelingen. Voor de herstructurering van bestaande woongebieden zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten vastgesteld.

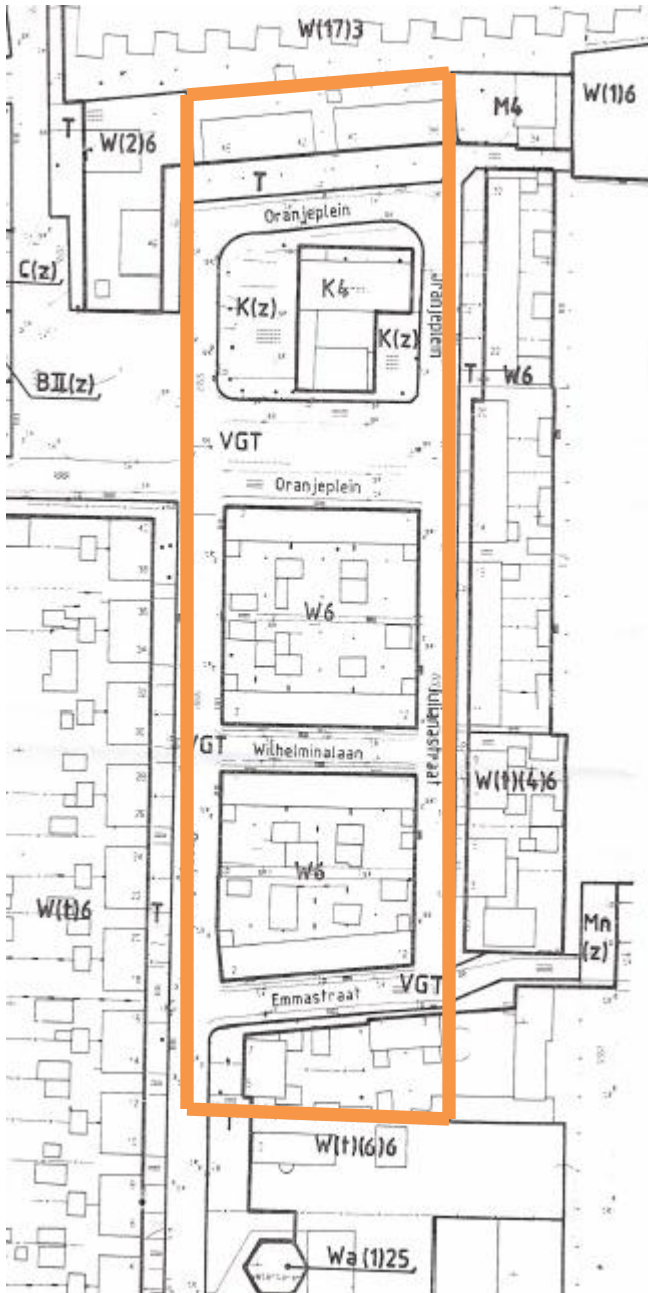
Welstandsnota Gemeente Cromstrijen, herziening juni 2009

Uit de welstandsnota blijkt dat de Oranjewijk is aangemerkt als gebied, waar een regulier welstandsniveau geldt. Het belangrijkste doel van dit beleid is het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit met behoud van het oorspronkelijke tijdsbeeld.

Bij de verdere uitwerking van de plannen moet mede aandacht worden besteed aan de esthetische aanvaardbaarheid van het bouwplan, zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving.

Bestemmingsplan Klaaswaal Dorp

Ter plaatse van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Dorp Klaaswaal'. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van Cromstrijen en op 24 april 2001 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.



Het te herstructureren gebied heeft de bestemming Woondoeleinden (W), Kantoordoeleinden (K), Tuinen (T) en Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen (VGT). Doordat de inrichting van het gebied op onderdelen anders wordt vormgegeven en de situering van de nieuwe woningen deels anders is dan de huidige situering is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan 'Dorp Klaaswaal'.

Om het bouwplan mogelijk te maken moet er worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Er is voor gekozen om dit te doen door een nieuw bestemmingsplan te gaan vaststellen voor het plangebied.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied behoudt hetzelfde stratenpatroon zoals thans aanwezig. De woningen liggen derhalve alle aan de bestaande straten Oranjestraat, Oranjeplein, Julianastraat en Emmastraat. De ontsluiting van het plangebied wijzigt hierdoor niet.

Parkeren

Voor het nieuwbouwplan is een berekening gemaakt van het vereist aantal parkeerplaatsen. Daarbij is uitgegaan van een norm van 1,7 parkeerplaats per eengezinswoning en van 1 parkeerplaats per seniorenwoning.

Er worden 13 eengezinswoningen gerealiseerd, met de daarmee corresponderende parkeervraag van $13 \times 1,7 = 22,1$ parkeerplaatsen. Daarnaast worden er 28 seniorenwoningen gebouwd met een parkeervraag van 28 parkeerplaatsen. Bij elkaar is er derhalve een parkeervraag van afgerond 50 parkeerplaatsen. Daarnaast is er een mogelijkheid om 3 seniorenwoningen aan te passen tot eengezinswoningen, waardoor er $3 \times 0,7$ pp meer nodig zouden kunnen zijn, in totaal derhalve 52 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie zullen deze 52 parkeerplaatsen aanwezig zijn, te weten:

Aantal parkeerplaatsen in nieuwe situatie		
FASE	OMSCHRIJVING	AANTAL PARKEERPLAATSEN NIEUWE SITUATIE niet meegerekend
	Parkeerplaats Oranjeplein	
	Parkeerplaats voor blok 2 bestaand	12
	Oranjeplein in de straat, bestaand	15
	Oranjestraat, langsparkeren in de straat, bestaand	4
	Oranjestraat, parkeren op eigen terrein, bestaand en nieuw	3
	Julianastraat, parkeren op eigen terrein, nieuw	2
	Wilhelminastraat, langsparkeren bestaand + eigen terrein nieuw	5
	Emmastraat, langsparkeren bestaand + nieuwe parkeerligger	11
	TOTAAL	52

De conclusie is dat er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Hierna is een tekening opgenomen met de te maken parkeerplaatsen.



Nieuwe situatie



Bestaande situatie

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 verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig in het plangebied. Het betreft een reguliere woonwijk, bestaande uit straten, woningen en tuinen bij woningen. Er bevinden zich geen ongebouwde bijzondere groenlocaties in het plangebied.

Uit de rapportage kilometerhok X:090/Y:420 blijkt eveneens geen bijzondere waarnemingen, behoudens enkele vogels en zoogdieren die worden genoemd in de Flora en Faunawet. Gezien het feit dat het kilometervak zich ook uitstrekt over een gedeelte van het landelijk gebied ligt het voor de hand dat deze waarnemingen op dat gebied betrekking hebben.



kaart Natuurloket

Bijzondere vermelding verdient in de gegeven omstandigheid de vleermuis. De bestaande woningen zijn voorzien van voor vleermuizen toegankelijke nokvorsten en gevelpannen. Dergelijke ruimten worden veelvuldig gebruikt door soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De bebouwing is derhalve te beoordelen als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen.

Het was om die reden op voorhand niet uit te sluiten, dat verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis, maar ook laatvlieger. Alle vleermuizen (Habitatrichtlijnsoorten) zijn opgenomen in tabel 3 van de flora- en faunawet en derhalve strikt beschermd, waarvoor bij vermoedelijke aanwezigheid een uitgebreide toetsing noodzakelijk is.

Er is daarom voor gekozen om specifiek vleermuisonderzoek uit te laten voeren. In dit kader heeft de Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland (ZWG ZH) in samenwerking met vleermuisonderzoekers van Hoekse Waards Landschap tussen mei en september 2010 een vleermuisinventarisatie binnen het plangebied uitgevoerd.

Het doel van dit onderzoek was te onderzoeken in hoeverre het plangebied en de daarbinnen staande gebouwen door vleermuizen worden gebruikt als verblijfplaats, vliegroute, foerageergebied en paarplaats. Tijdens dit onderzoek is gebruik gemaakt van Petterson D100 en Batbox-detectors, alsmede en zaklampen (een LED-lamp). De veldinventarisaties werden lopend uitgevoerd. Alle straten en tuinpadjes zijn meerdere malen bezocht.

In het naar aanleiding van het onderzoek uitgebrachte rapport (St. Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland d.d. 18 oktober 2010) is geconcludeerd, dat tijdens het onderzoek is vastgesteld dat er geen essentiële vliegroutes, foerageergebieden en verblijfplaatsen binnen het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Dieren die binnen het onderzoeksgebied in Klaaswaal werden aangetroffen, verspreidden zich diffuus door dit onderzoeksgebied. Ze maakten gebruik van straten en tuinen om vanuit de verblijfplaats ten noordoosten van het onderzoeksgebied, in zuidelijke richting (de dijken en weilanden) te vliegen om daar te foerageren. Van een vaste vliegroute werd geen gebruik gemaakt.

Geconcludeerd wordt dat de uitvoering van het herstructureringsplan er niet toe leidt dat te beschermen natuurwaarden worden aangetast.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

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.

In samenwerking met het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard hebben de gemeentes in de Hoeksche Waard een regionale archeologische waardenkaart opgesteld. Deze kaart is de basis van het archeologisch beleid van de verschillende gemeentes, waaronder de gemeente Cromstrijen. Dit is het archeologische toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Uit deze waardenkaart blijkt dat het plangebied is opgenomen met de aanduiding: redelijk hoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. In dergelijke situaties moeten grondwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m² worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

SOB Research heeft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd (SOB Research, november 2010, projectnr. 1785-1008). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de kans klein geacht dat archeologische waarden bij de uitvoering van hei- en grondwerkzaamheden worden aangetast. Nader onderzoek is om die reden niet vereist.

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. Vanuit oogpunt van waterbeheer kan het volgende worden opgemerkt. De te bouwen woningen worden aangesloten op de bestaande gemeente riolering, het schoon- en vuilwater wordt vanuit de woning gescheiden aangeboden richting riolering. In het bestaande stratenpatroon, wordt geen verandering aangebracht.

Het gebied is thans al ingericht als woonwijk. Uit berekeningen blijkt dat de omvang van de verharding slechts in beperkte mate wordt vergroot. De huidige verharde oppervlakte bedraagt circa 7.980 m², in de nieuwe situatie circa 8.040 m². De toename in de totale verharding is daarmee 60 m².

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. Er geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen kleiner dan 250 m². De uitbreiding hier is niet meer dan 250 m², waardoor geen compenserende eisen gelden.

In de huidige waterhuishouding wordt geen verandering aangebracht. Er worden in het bouwplan geen ondergrondse voorzieningen aangebracht, zoals kelders of parkeergarages. Er wordt wel grond uitgegraven ten behoeve van de fundering van de bebouwing, het grondwaterpeil zal hier echter niet door worden beïnvloed.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft bericht, 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 is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die 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.

Daar er geen bedrijven binnen het plangebied worden opgericht is milieuzonering niet van toepassing. Daarnaast bevindt er zich geen milieuzone van bedrijven uit de omgeving in het plangebied, behoudens de zones zoals omschreven bij de onderdelen Geluid en Externe Veiligheid.

4.7 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. In dat kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Ingenieursbureau Greten, 28 september 2009, doc.nr. Rakv341aaA1.nh).

Wat betreft wegverkeerslawaaai dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai binnen de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB L_{den} .

Het gebied waarbinnen de te bouwen woningen zijn gelegen is aangewezen als een 30 km/h zone. In de omgeving is de Oud-Cromstrijensedijk O.Z. aanwezig, voor het deel binnen de bebouwde kom geldt eveneens een 30 km/h-zone. Voor het deel van die weg waar een maximaal toegelaten snelheid 50 km/u bedraagt, wordt op de gevels van de te bouwen woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai blijkt derhalve dat het bouwplan voldoet aan de normstelling in de Wet geluidhinder.

Er is daarnaast nog wel onderzocht wat de feitelijke geluidbelasting van de wegen in de 30 km/h zone zal zijn op de woningen. Op de gevel van enkele woonblokken blijkt de geluidbelasting hoger te zijn dan 48 dB L_{den} (max 59 dB L_{den}). Bij de uitwerking van het bouwplan zal hiermee rekening worden gehouden door het toepassen van bouwelementen met voldoende geluidwerende werking. Het gaat derhalve om het treffen van maatregelen bij de ontvanger van geluid.

Industrie- en/of spoorweglawaaai.

Het plangebied valt niet binnen enige zone van een industriegebied of spoorlijn.

Conclusie

Het plangebied kan uit oogpunt van akoestiek worden herontwikkeld.

4.8 Bodem

Ingenieursbureau Inpijn Blokpoel heeft een verkennend en nader bodemonderzoek eerste fase uitgevoerd. Uit dit onderzoek, waarvan de gegevens zijn vastgelegd in rapport 13P000038, gedateerd 13 december 2010. In de onderzoeken zijn in één deelgebied sterk verhoogde gehalten aan koper en bestrijdingsmiddelen (DDT/DDE) aangetoond. Bovendien werd in een verhardingslaag, op ongeveer dezelfde plaats als waar de sterke verontreinigingen met koper en bestrijdingsmiddelen werden aangetroffen, asbest aangetroffen.

Om deze reden is aanvullend onderzoek ingesteld. Het doel van het nader onderzoek tweede fase was om zoveel mogelijk inzicht te krijgen in de aard en concentratie van de verontreinigende stoffen en de omvang van de verontreiniging. Hiermee kon dan een uitspraak worden gedaan omtrent de noodzaak en urgentie van sanering. Doel van het verkennend asbestbodemonderzoek is om vast te stellen of de bodem mogelijk verontreinigd is met asbest.

De resultaten van het nader bodemonderzoek 2^e fase (NTA 5275) en het verkennend asbest bodemonderzoek (NEN 5879/NEN 5705) zijn vastgelegd in het rapport 13-P000038-01 d.d. 26 augustus 2011 van Inpijn Blokpoel. In dit rapport worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

'Asbest

In het asbestbodemonderzoek is asbesthoudend plaatmateriaal (hechtgebonden) aangetroffen op het maaiveld ter plaatse van asbestkuil ABK01. Het aangetroffen materiaal is vermoedelijk afkomstig van het dak van de nabij gelegen schuur. Aangezien in de puin alhier en in de naaste omgeving (overige verharding en tuinen) geen asbest is aangetoond op het maaiveld of in de bodem/verharding betreft het aangetroffen asbest vermoedelijk een incident (beschadiging dak). Omdat in de bodem/puinverharding geen asbest is aangetoond is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest of overschrijding van de restconcentratienorm uit het Besluit asbestwegen.

Indien het aangetroffen plaatmateriaal direct door middel van handpicking door een erkend bureau (SC-530) wordt verwijderd hoeft ons inziens geen aanvullend onderzoek (zoals het bepalen van respirabele vezels, luchtonderzoek, etc.) te worden uitgevoerd.

Na afloop dient door een erkend laboratorium een vrijgave meting te worden gedaan (SC-540). Opgemerkt dient te worden dat asbestbodemonderzoek niet meer is dan steekproefsgewijs onderzoek. Met name bij bijmengingen met puin is sprake van heterogeniteit. Er is derhalve altijd een zeker restrisico op het onverwacht aantreffen van hogere concentraties asbest.

Zware metalen/bestrijdingsmiddelen

Uit het onderhavig onderzoek blijkt dat grond van de binnenplaats sterk verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen (OCB) en koper. Zowel de bovengrond van de tuinen Wilhelminastraat 3 en 5, Emmastraat 2 als de bovengrond van de brandgang is ten hoogste matig verontreinigd met koper, zink of som DDT. Op basis van de beschikbare gegevens wordt ingeschat dat circa 45 m3 grond sterk verontreinigd is en derhalve is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van Wet bodembescherming en sprake van een saneringsnoodzaak. .

Om de gehele locatie geschikt te maken voor wonen met tuin dienen sanerende maatregelen te worden genomen. Saneren kan bestaan uit verwijderen, isoleren of een combinatie hiervan.

Voorafgaande aan de sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend. De aanvraag van een beschikking volgens de reguliere procedure duurt circa 13 weken. Afhankelijk van het gewenste einddoel (al dan niet met gebruiksbeperkingen) en methode (ontgraven of afdekking) kan een vereenvoudigde procedure worden gevolgd, welke 6 weken in beslag neemt (BUS-procedure). Voorafgaande aan de uitvoering van de beoogde sanering dient het saneringsplan (of eventueel BUS-melding) door het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland) te worden goedgekeurd. Geadviseerd wordt om een dergelijk saneringsplan (of BUS-melding) te laten opstellen, waarin de te nemen sanerende maatregelen zullen worden uitgewerkt. De voor deze locatie toe te passen saneringsvariant dient afgestemd te worden op het voorgenomen herinrichtingsplan (aanlegpeil, verhardingen, eventuele groenstroken, etc.).'

Naar aanleiding van de uitkomsten van deze rapportage is besloten om het aangetroffen plaatmateriaal door middel van handpicking te laten verwijderen.

Daarnaast wordt een saneringsplan opgesteld om de aangetroffen verontreiniging met bestrijdingsmiddelen en koper daarna te saneren. Na uitvoering van deze werkzaamheden is de grond geschikt om gebruikt te worden 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’.

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 22,2 (2010) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 24,1 (2010) 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, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 41 woningen, ter vervanging van de aanwezige 34 woningen en een huisartsenpost. Gezien dit beperkte aantal woningen behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied in Klaaswaal relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Een beoordeling aan de hand van de thans beschikbare gegevens met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, de lucht en door buisleidingen, levert de conclusie op dat er in de omgeving van het plangebied geen transportroutes zijn gelegen die vanwege aard en omvang zodanige risico's met zich meebrengen dat zij voor de planvorming van belang zijn.

Daarnaast wordt geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn, terwijl het plangebied ook niet binnen de veiligheidszone van enig bedrijf bevindt.

Hierbij wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. Hierbij wordt geconstateerd dat het gebied onderdeel vormt van het risicogebied overstromingen, waar vrijwel het gehele eiland Hoeksche Waard onderdeel van vormt. De herinrichting van een bestaande woonwijk heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.

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

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant. De eventueel noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van nutsbedrijven, zullen worden meegenomen in de architectonische vormgeving van de bebouwing. Zo nodig worden de bestaande kabels en leidingen vernieuwd en omgelegd.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 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 2008 (SVBP 2008).

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, Tuin en Verkeer opgenomen. De gronden met bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en tuinen en daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten. Alsmede bij deze doeleinden behorende voorzieningen. De bestemming Tuin is bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden. De gronden met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water etc.

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 ontheffingsbepalingen 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 herinrichting van een reeds bestaand woongebied. Het perceel is gedeeltelijk in eigendom van woonstichting HW Wonen en gedeeltelijk in eigendom van de gemeente Cromstrijen. Ten behoeve van de herstructurering zal een grondruil plaatsvinden.

Met initiatiefnemer wordt 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 initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid 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

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, afdeling Ruimtelijk Beheer

Bij brief van 8 maart 2012, kenmerk PZH-2012-328447097, heeft de provincie bericht, dat het bestemmingsplan conform het provinciaal beleid is, zoals vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

Veiligheidsregio ZHZ

Bij brief van 20 maart 2012, kenmerk 2012/753/IdU, heeft de Veiligheidsregio bericht dat er met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd en dat de Veiligheidsregio om die reden geen gebruik zal maken van haar adviesrecht. Er wordt aanbevolen om over de ontwikkeling van het plangebied in contact te treden met de lokale brandweer.

Als reactie hierop kan worden aangegeven dat er over de ontwikkeling van het plangebied en de relevante brandweeraspecten inderdaad contacten zijn met de lokale brandweer.

Waterschap Hollandse Delta

Bij mailbericht van 28 september 2011 heeft het Waterschap bericht, dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Daarbij is wel de aantekening geplaatst dat in de waterparagraaf nog vermeld moet worden dat er een gescheiden rioolsysteem tot aan de perceelsgrens wordt aangelegd.

In de toelichting op het bestemmingsplan is om deze reden verwoord, dat de te bouwen woningen worden aangesloten op de bestaande gemeente riolering, maar dat het schoon- en vuilwater vanuit de woning gescheiden wordt aangeboden richting riolering.

7.2 Inspraak

Tijdens de inspraakprocedure zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 juli tot 10 september 2012 ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend en wel op 3 augustus 2012 door de Kamer van Koophandel Rotterdam. In de zienswijze wordt er voor gepleit om aan huis verbonden bedrijven rechtstreeks toe te staan in de regels van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan besloten de zienswijze ongegrond te verklaren. In de bijlagen bij deze toelichting is de Nota zienswijzen opgenomen, waarin gemotiveerd is waarom de zienswijze ongegrond is verklaard.